

Trabajo final de Máster

***Cooperativismo y Cohousing:* ¿Terapia eficaz en el moribundo centro histórico de Chiclana de la Frontera?**

Estudiante:

Rafael Daza Muñoz

Directora:

Silvia Grünig Iribarren.

Máster universitario de ciudad y urbanismo

Fecha: septiembre de 2021

Creative Commons

Esta obra está sujeta a la siguiente licencia CC BY 4.0



Esta licencia permite que otros puedan descargar las obras y compartirlas con otras personas, adaptarlas, transformarlas y construir a partir del material, incluso comercialmente, siempre que se reconozca su autoría.

Resumen

El centro histórico de Chiclana de la Frontera se encuentra en un progresivo y avanzado estado de despoblamiento y abandono. El presente trabajo realiza un análisis de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de este centro histórico de Chiclana de la Frontera además de abordar el cooperativismo y nuevas fórmulas de convivencia, agrupadas en el neologismo de *cohousing*, como estrategia de recuperación de este.

Se ha realizado una caracterización previa del centro histórico y su percepción desde el punto de vista de los propios residentes, técnicos, administración y ciudadanía. A los resultados de entrevistar a estas fuentes primarias se les ha complementado con datos procedentes de fuentes secundarias, bibliográficas y estadísticas. Este sistema de investigación empírica ha llevado a recomendar una serie o tipología de indicadores de valuación y conclusiones sobre los programas para la recuperación del centro histórico.

Del estudio se concluye que para la viabilidad del sistema propuesto debe darse la premisa de un cambio normativo y administrativo previos en relación del CH, pero también una labor de concienciación y divulgación sobre los valores de la vecindad y convivencia, la integración social y evitar el desplazamiento económico y social de los actuales residentes.

Palabras Clave

Recuperación de centros históricos. Chiclana de la Frontera. Cooperativas de propiedad y uso. Cohousing. Indicadores de recuperación..

Tabla de contenidos

1.	Introducción	10
2.	El problema	14
a.	La condición de vacío urbano.....	14
b.	La condición de desplamamiento	15
c.	La condición de abandono	16
3.	Marco metodológico	18
a.	El planteamiento de las preguntas a responder.....	18
b.	Nivel de concreción.....	19
c.	Diseño de investigación	20
d.	Técnicas utilizadas.....	23
e.	La población, sesgos y actores	36
4.	Marco teórico	40
a.	Deterioro de los centros históricos, rehabilitación, gentrificación y problemas derivados	40
b.	Modelos de gestión jurídico-económicos de la propiedad	44
c.	Modelos de gestión de la convivencia (<i>cohousing</i> y <i>coliving</i>).....	51
d.	La mezcla modelos jurídico-económicos y de convivencia (<i>cohousing/coliving</i> y cooperativismo)	57
e.	Indicadores y sistemas de evaluación.....	58
d.	Conclusiones parciales y hallazgos de la base teórica.....	60
5.	Contexto.....	61
6.	Análisis e interpretación de los resultados.....	67
6.1.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 1.a.1 Problemática de edificios del centro histórico y percepción general	67
6.2.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 1.a.2 Problemática del entorno del centro histórico79	
6.3.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales.....	92
6.4.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residentes.....	106
6.5.	Percepción o imagen del centro histórico	112
6.6.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad	119
6.7.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 2.b Ventajas e inconvenientes de modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	125
6.8.	Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 3 Modelos de evaluación: identificación de marcadores e indicadores.....	140
7.	Conclusiones y recomendaciones	144
8.	Consideraciones finales.....	164
9.	Referencias bibliográficas y fuentes	167

10. Anexos.....	176
Acta mesa de trabajo a iniciativa del Ayuntamiento de Chiclana: VIDEOCONFERENCIA 20/05/2021. (CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO PRÓXIMO Y PGOU)	177

Índice de imágenes

Imagen 01: Primera identificación de vacíos urbanos en el CH. Elaboración propia como documento de partida para una caracterización posterior más completa	14
Imagen 02: Fotografías de calles y edificios del CH. Elaboración propia como documento de partida para una caracterización posterior más completa	15
Imagen 03: Densidad de población según la página web foro-ciudad.com de Chiclana de la Frontera (Izquierda) y la identificación de las viviendas ilegales según la tesis doctoral de Pedro Górgolas (2006) (derecha)	16
Imagen 04: Distribución espacial de población por edades (Izquierda) y por ocupación (derecha) según el INE en 2013.....	16
Imagen 05: Superposición del ámbito del centro histórico con las divisiones administrativas de distritos y secciones censales.....	17
Imagen 06: Proyectos urbanos ejecutados en las últimas décadas	17
Imagen 07: Fuentes de los objetivos específicos OE 1.a.1 Y OE 1.a.2.....	21
Imagen 08: Fuentes de los objetivos específicos OE 1.b.1 Y OE 1.b.2.....	22
Imagen 09: Fuentes de los objetivos específicos OE 2.a y 2.b	22
Imagen 10: Fuentes de los objetivos específicos OE 3 y OE 1.c	23
Imagen 11: Localización del Hogar del Pensionista y asociaciones de mayores y de vecinos más cercanas al CH	26
Imagen 12: Margen de error según tamaño de la muestra de la encuesta.....	28
Imagen 13: Localización de los paneles divulgativos de la encuesta y ejemplo con código QR que dirige a la misma	29
Imagen 14: Localización y ejemplo del anuncio de «próxima promoción»	33
Imagen 15: Mapa conceptual del CH realizado a partir de una pequeña encuesta previa	61
Imagen 16: Ubicación real de los hitos señalados en el mapa conceptual de la imagen 15	62
Imagen 17: Barrio vulnerable 11015004 que comprende, entre muy diversas unidades morfológicas urbanas, gran parte del CH, realizado según trabajo de Sánchez-Toscano y López Álvarez	62
Imagen 18: Proyectos urbanos más significativos ejecutados en el CH en torno a principios del siglo XXI... ..	63
Imagen 19: La riada de 1965 junto con un catálogo de bienes protegidos erróneo contrasta con la declaración de BIC del CH	64
Imagen 20: Viviendas ilegales identificadas en la tesis doctoral de Pedro Górgolas	65
Imagen 21: Ocupación del territorio y zonas protegidas de Chiclana de la Frontera, realizado a partir de Górgolas (2016), PGOU de Chiclana y datos georreferenciados de del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.....	66
Imagen 22: Percepción de la problemática de los edificios y el entorno por parte de las respuestas a la encuesta online realizada	70
Imagen 23: Localización de los solares vacíos, edificios vacíos o en ruinas del CH de fácil identificación [A3]	72

Imagen 24: Delimitaciones administrativas incluidas en el centro histórico y las distintos límites que tanto el PGOU actual y el anterior imponen al CH	73
Imagen 25: Superposición del parcelario catastral al límite del CH.....	73
Imagen 26: El 65% de la población del CH se concentra en el 25% de las calles y el 32% de la superficie	74
Imagen 27: Perímetro urbano total en 1956 superpuesto al CH.....	74
[Imagen 28: Edificios con 3, 4 y más alturas, edificios y zonas protegidas, solares vacíos y edificios en ruinas en el CH].....	75
Imagen 29: Potencialidad del CH para albergar a todos los residentes de las viviendas ilegales del municipio	76
Imagen 30: Superposición de edificios protegidos, edificios vacíos y en ruina, solares vacíos y concentración del 65% de la población del CH [A3]	77
Imagen 31: Calles del CH percibidas con buena accesibilidad y calles percibidas con grandes problemas de accesibilidad	79
Imagen 32: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los encuestados online	82
Imagen 33: Cronograma sincrónico y diacrónico de los usos y flujos de la calle de la Plaza, una de las dos calles comerciales del CH [A3]	84
Imagen 34: Localización de tiendas y comercios en el CH [A3]	85
Imagen 35: Problemas de accesibilidad de muchas calles del CH.....	86
Imagen 36: Intensidad del tráfico rodado según datos de google maps y localización de los aparcamientos públicos del CH.....	87
Imagen 37: El inconcluso tranvía de la Bahía de Cádiz a su paso tangencial por el CH.....	88
Imagen 38: Esquema de funcionamiento actual del tráfico rodado y zona peatonal del CH con su intensidad de uso típico promedio [A3].....	89
Imagen 39: Esquema de funcionamiento resultante del tráfico rodado y zona peatonal del CH de llevarse a cabo la peatonalización de la Alameda del Río [A3].....	90
Imagen 40: Calles con más población y con mayor media de edad del CH	96
Imagen 41: Distribución espacial de los niveles de renta y de la media de edad de la población del municipio y del CH, según el IECA	96
Imagen 42: Evolución de la población del CH global y por edades y porcentaje que representa con respecto al resto del municipio	97
Imagen 43: Calles con mayor población de personas mayores y con mayor población de menores de 18 años, variación de la pirámide de edad del CH con respecto al resto del municipio	98
Imagen 44: Estructura familiar del CH	99
Imagen 45: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH.....	99
Imagen 46: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH en función del número de habitantes de la calle	100
Imagen 47: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH y estructura familiar en las calles menos pobladas del CH	100
Imagen 48: Calles con mayor número de personas viviendo solas en el CH	101
Imagen 49: Concentración de los mayores porcentaje de personas mayores en calles con mayor cantidad de edificios en ruinas o/y protegidos [A3]	102

Imagen 50: El Catálogo de Bienes Protegidos del actual PGOU de Chiclana incluye toda una serie de inexactitudes, errores, elementos alterados o «copiados», que le hacen contrario al fin perseguido	103
Imagen 51: Algunas incoherencias del Catálogo de Bienes Protegidos, solares vacíos y edificios en ruina	103
Imagen 52: Porcentaje de personas dispuestas a vivir en el CH y razones por las que no vivirían en él, según encuesta online.....	108
Imagen 53: Caracterización de personas dispuestas a vivir en el CH según encuesta online	109
Imagen 54: Discriminación de personas dispuestas a vivir en el CH por tipología de vivienda que busca según encuesta online.....	109
Imagen 55: Discriminación de personas dispuestas a vivir en el CH por régimen de propiedad de la vivienda que busca según encuesta online	110
Imagen 56: Hitos representativos más nombrados del CH según encuesta online	113
Imagen 57: Ubicación real de los hitos representativos más nombrados del CH según encuesta online	113
Imagen 58: Ubicación real de los hitos representativos del CH y peso según son nombrados según encuesta online.....	114
Imagen 59: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la plaza Jesús Nazareno a la Plaza de Andalucía.....	114
Imagen 60: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la plaza del Santo Cristo al Puente Chico	115
Imagen 61: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde el Mercado de Abastos a la plaza del Santo Cristo.....	115
Imagen 62: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la calle de la Vega hasta la Plaza Mayor	116
Imagen 63: Percepción espacial de los chiclaneros encuestados online sobre el CH	116
Imagen 64: Percepción espacial del CH, nube de hitos y fecha en que fueron construidos los principales hitos nombrados por los chiclaneros encuestados online sobre el centro histórico.....	118
Imagen 65: Porcentaje de los encuestados online dispuestos a participar en un sistema cooperativo	120
Imagen 66: Discriminación de los encuestados online dispuestos a participar en un sistema cooperativo y a vivir en el CH	120
Imagen 67: Preferencia de los encuestados online por régimen de propiedad y uso de la vivienda.....	121
Imagen 68: Discriminación de los dispuestos al cooperativismo entre la tipología de vivienda preferida	121
Imagen 69: Predisposición de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio ...	126
Imagen 70: Discriminación de los simpatizantes con el cooperativismo de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio	127
Imagen 71: Discriminación de los simpatizantes con el cooperativismo y con vivir en el CH de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio y el tipo de relaciones que establecerían entre ellos [A3]	128
Imagen 72: Esquema de la plataforma Can Batlló.....	137
Imagen 73: Consecuencia 1 de la matriz DAFO del CH.....	146
Imagen 74: Consecuencia 2 de la matriz DAFO del CH.....	146
Imagen 75: Consecuencia 3 de la matriz DAFO del CH.....	147

Imagen 76: Consecuencia 4 de la matriz DAFO del CH.....	147
Imagen 77: Consecuencia 5 de la matriz DAFO del CH.....	148
Imagen 78: Consecuencia 6 de la matriz DAFO del CH.....	148
Imagen 79: Consecuencia 7 de la matriz DAFO del CH.....	149
Imagen 80: Consecuencia 8 de la matriz DAFO del CH.....	149
Imagen 81: Consecuencia 9 de la matriz DAFO del CH.....	150
Imagen 82: Consecuencia 10 de la matriz DAFO del CH.....	150
Imagen 83: Consecuencia 11 de la matriz DAFO del CH.....	151
Imagen 84: Consecuencia 12 de la matriz DAFO del CH.....	151
Imagen 85: Consecuencia 1 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	155
Imagen 86: Consecuencia 2 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	155
Imagen 87: Consecuencia 3 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	156
Imagen 88: Consecuencia 4 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	156
Imagen 89: Consecuencia 5 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	157
Imagen 90: Consecuencia 6 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	157
Imagen 91: Consecuencia 7 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	158
Imagen 92: Consecuencia 8 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	158
Imagen 93: Consecuencia 9 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH.....	159
Imagen 94: Consecuencia 10 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH....	159
Imagen 95: Consecuencia 11 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH....	160
Imagen 96: Consecuencia 12 de la matriz DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH....	160

Índice de tablas

Tabla 00: Esquema de cómo se articulan el objetivo principal del estudio con respecto a los objetivos específicos de la investigación	11
Tabla 01: Nivel de concreción de los objetivos específicos planteados.....	20
Tabla 02: Residentes del CH entrevistados.....	25
Tabla 03: Técnicos locales entrevistados	25
Tabla 04: Técnicos cooperativistas y cohousing entrevistados	25
Tabla 05: Preguntas de la encuesta online.....	30-32

Tabla 06: Llamadas recibidas en respuesta al anuncio de «próxima promoción».....	32
Tabla 07: Listado de invitados a participar a la videoconferencia del día 20/05/2021 «CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO PRÓXIMO Y PGOU» organizado por el Ayuntamiento de Chiclana de la frontera	34
Tabla 08: Sesgos o prejuicios posibles de los entrevistados según temática.....	38
Tabla 09: Modelos de cooperativas de viviendas realizado a partir de Etxezarreta y Merino (2013)	46
Tabla 10: Ventajas e inconvenientes de los modelos cooperativistas, realizado a partir de Etxezarreta y Merino (2013)	47
Tabla 11: Comparativa de los modelos de comunidades de bienes y el proindiviso o multipropiedad, realizados a partir de conceptosjurídicos.com (sf).....	48
Tabla 12: Otros modelos de uso, transmisión o disfrute de la vivienda con transmisión o no de la misma, realizado a partir de Orts Santos (2012) ; Salobal y Moreno Mendieta (2019) ; y Montero, Pepa (2019) ..	49
Tabla 13: Características de los modelos cohousing según Sáenz de Júbera (2018)	52
Tabla 14: tipos de residencias de coliving según Cireddu (2015).....	55
Tabla 15: Comparativa de la cesión de uso con el alquiler y la compra convencional, extraída de Suarez y Castelló (sf)	57
Tabla 16: Métodos de evaluación de impactos de los programas según Pomeraz (2011).....	59
Tabla 17: Percepción de la problemática de los edificios y el entorno por parte de los residentes entrevistados	68
Tabla 18: Percepción de la problemática de los edificios y el entorno por parte de los técnicos locales entrevistado	69
Tabla 19: Comparativa de los solares vacíos, edificios vacíos o en ruina respecto al total del CH, el municipio, la periferia ilegal y el resto del suelo urbano.....	71
Tabla 20: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los residentes entrevistados ...	80
Tabla 21: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los técnicos locales	81
Tabla 22: Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales del CH por parte de los residentes entrevistados.....	93
Tabla 23: Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales del CH por parte de los técnicos locales	94
Tabla 24: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de los residentes actuales entrevistados.....	106
Tabla 25: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de los técnicos locales	107
Tabla 26: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de las llamadas recibidas al anuncio de nueva promoción	111
Tabla 27: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los residentes del CH	119
Tabla 28: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los técnicos locales.....	122
Tabla 29: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los técnicos cooperativistas y de cohousing	123
Tabla 30: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según las llamadas recibidas al anuncio de próxima promoción	124
Tabla 31: Ventajas e inconvenientes de los modelos cohousing y los sistemas de convivencia según los residentes del CH	125

Tabla 32: Ventajas e inconvenientes de los modelos cohousing y los sistemas de convivencia según las llamadas recibidas en respuesta al anuncio de próxima promoción.....	129
Tabla 33: Ventajas e inconvenientes de los modelos cohousing y los sistemas de convivencia según los técnicos locales	130
Tabla 34: Ventajas e inconvenientes de los modelos cohousing y los sistemas de convivencia según los técnicos cooperativistas y de cohousing.....	134-136
Tabla 35: Cuadro comparativo de los cohousing de La Borda en Barcelona y Entrepatisos en Madrid, realizado a partir del trabajo de Romero (2020)	138
Tabla 36: Marcadores e identificadores propuestos por los técnicos locales	141
Tabla 37: Tipos y clases de marcadores e identificadores propuestos Hugony y Roca (2008)	142-143
Tabla 38: Matriz DAFO del CH [A3].....	145
Tabla 39: Matriz DAFO del cohousing y el coliving en el CH [A3]	154

1. Introducció

El deterioro y abandono de los centro históricos es un elemento común en los procesos transformacionales de las ciudades españolas (Martínez, 2001; Pérez y Abellán, 2018) y los procesos de recuperación institucionales han sido frecuentemente tratados en la literatura específica (Rubio, 2011); sin embargo este estudio pretende centrarse en un tema no tan documentado como es la recuperación desde la iniciativa privada, de los propios vecinos con cierta ayuda institucional o sin ella, a través de métodos no tradicionales de promoción y uso de la vivienda.

La abundante experiencia del cooperativismo en España viene actualmente complementada por las modalidades de *cohousing*, bajo el modelo de cesión de uso u otros (Etxezarreta et al., 2018), sin embargo hasta ahora han sido limitados a pocos estudios puntuales centrados en el problema habitacional, en las relaciones internas entre los socios y recientemente sobre cierta vinculación medioambiental (Etxezarreta et al., 2018), que se han venido desarrollando o en el contexto rural de la «España vaciada», o catalizados normalmente por colectivos concretos (artísticos, vecinales y «movimientos okupas»). Las singulares experiencias de «La Borda» en Barcelona y «Entrepatis» en Madrid, bajo el modelo del *cohousing* intergeneracional, abren sin embargo una nueva dimensión de la relación vecinal y el urbanismo de barrio (Romero, 2020) que esta investigación pretende analizar como estrategia generalizable.

El presente trabajo estudia el posible impacto y aceptación que los citados modelos pueden suponer como herramientas concretados en la recuperación del CH de Chiclana de la Frontera, a la vez que propone un criterio de indicadores que puedan servir para extraer conclusiones de referencia en la aplicación en otras ciudades similares.

Así, el objetivo general o principal del estudio será **evaluar la viabilidad, la aceptación, las oportunidades y los límites de los sistemas cooperativos y de *cohousing* como estrategia de recuperación del centro histórico de Chiclana de la Frontera**, que engloba varios objetivos secundarios. Para ello es fundamental especificar los siguientes objetivos específicos en los que se desglosan el objetivo principal (ver tabla 00) y como se verá en el marco metodológico se agrupan en dos preguntas fundamentales para la investigación:

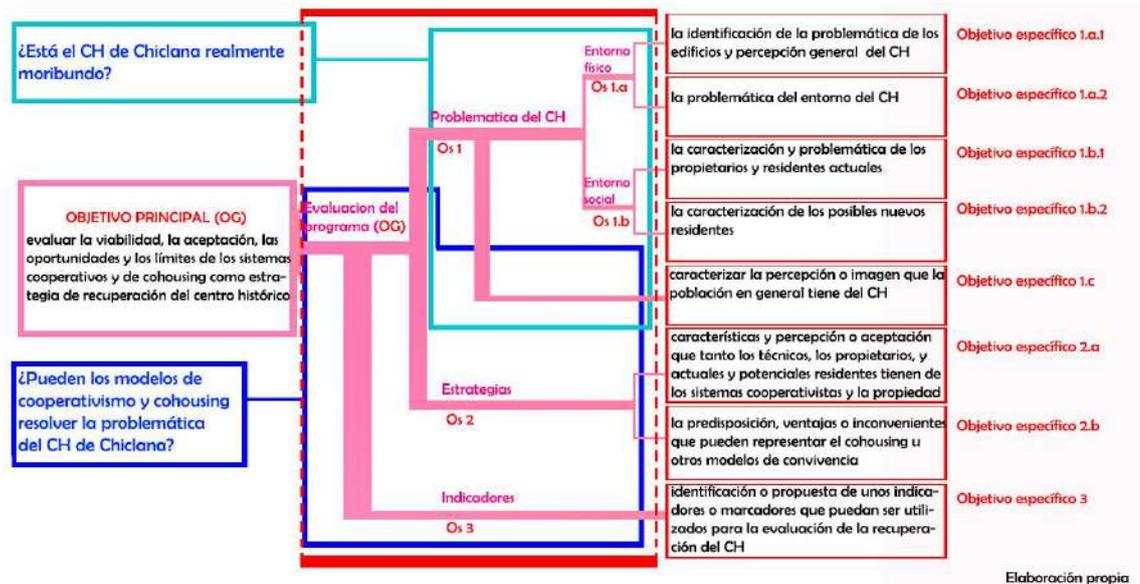
¿Está del CH de Chiclana de la Frontera realmente moribundo?

- Objetivo específico (OE)1: La caracterización del centro histórico, incluyendo la identificación de la problemática de los edificios y percepción general (objetivo específico OE 1.a.1), la problemática del entorno del centro histórico (objetivo específico OE 1.a.2), la caracterización y problemática de los propietarios y

residentes actuales (objetivo específico OE1.b.1), y la caracterización de los posibles nuevos residentes (objetivo específico OE1.b.2). Subsidiariamente se caracteriza la percepción o imagen que la población en general tiene del centro histórico (objetivo específico OE1.c)

¿Pueden los modelos de cooperativismo y *cohousing* resolver la problemática del CH de Chiclana?

- OE 2: Las características y percepción o aceptación que tanto los técnicos, los propietarios, y actuales y potenciales residentes tienen de los sistemas cooperativistas y los regímenes de propiedad (Objetivo específico OE 2.a), también la predisposición, ventajas o inconvenientes que pueden representar el *cohousing* u otros modelos de convivencia (Objetivo específico OE 2.b) con respecto al objetivo principal.
- OE 3: Además de la identificación o propuesta de unos indicadores o marcadores que puedan ser utilizados para la evaluación de la recuperación del CH



[Tabla 00: Esquema de cómo se articulan el objetivo principal del estudio con respecto a los objetivos específicos de la investigación]

Y para la realización y desarrollo de dichos objetivos se ha seguido el siguiente procedimiento que configura el presente documento, tras el resumen y la introducción previa:

- Una breve descripción del **problema detectado**, a partir de datos previos sin apenas procesado y la experiencia personal y profesional del autor del

estudio¹, que será tomada como hipótesis inicial de la problemática del CH a ser confirmada o rebatida por el trabajo de campo. El ejemplo elegido del CH de Chiclana presenta unas peculiaridades comunes al de muchas ciudades costeras que han sufrido un crecimiento expansivo en pocos años produciendo un desplazamiento poblacional a la periferia (despoblación, envejecimiento, deterioro físico y abandono, caída de rentas y valor del suelo, etc.), pero también otras que le son propias como son: su indefinición administrativa; la falta de datos específicos y objetivos sobre su situación actual; la ausencia de cualquier tipo de programa o plan de recuperación integral (aparte de intervenciones puntuales de tipo proyectos urbanos); y una alta protección patrimonial basada en premisas erróneas o incorrectas. Todas estas cuestiones serán analizadas en el trabajo para la correcta contextualización a análisis de la situación actual (ver apartado 5 Contexto, pero también el 6 Análisis e interpretación de resultados).

- Una **explicación sobre la metodología usada para responder a las preguntas e hipótesis del trabajo**, basada en entrevistas, comparación de datos, estadísticas y reseñas bibliográficas, pero también sobre el nivel de concreción del estudio, el diseño de la investigación y unas consideraciones sobre los actores, población y sesgos. Se detallan las diversas fuentes de obtención de datos y contraste de los mismos, referidos a los distintos objetivos específicos planteados (Apartado 3 Marco Metodológico).
- Una sucinta descripción, en forma de **marco teórico**, sobre los modelos alternativos de promoción, propiedad y uso de viviendas, pero también algunas notas sobre el deterioro de los CH, la gentrificación y problemas derivados. No se pretende hacer un estudio exhaustivo de los distintos modelos de promoción, propiedad y uso de la vivienda, pues cada uno de ellos representaría un ámbito de estudio propio. Aunque se realiza una breve descripción de distintos modelos de uso y propiedad el estudio se centra en el cooperativismo y en el *cohousing* principalmente. La selección de modelos y el análisis realizado en este trabajo tiene tan solo la finalidad de evaluar su aplicabilidad práctica como medio de recuperación integral del CH, mejorando la vida de los habitantes actuales y futuros en forma no solo de acceso a una vivienda digna, sino también a equipamientos, servicios, etc. (Borja, 2009) (Apartado 4 Marco teórico)
- Una **lectura e interpretación de los datos, estadísticas, entrevistas y demás trabajo de campo realizado**. Dado el carácter empírico del trabajo, y centrado en ámbito de la recuperación social, económica y poblacional, las fuentes principales del estudio serán los testimonios de los propios habitantes del CH, los técnicos locales, técnicos especialistas en los temas tratados y de

¹ Ver apartado «8. Consideraciones finales»

los vecinos en general de municipio; pero también las comprobaciones in situ y el contraste estadístico disponible. Como fuente secundaria se utilizarán unas breves reseñas bibliográficas que tendrán un carácter complementario o explicativo de las fuentes primarias. Cada uno de los objetivos específicos serán analizados por una batería de fuentes de las que se extraerán provisionalmente unos hallazgos o conclusiones parciales que serán desarrolladas y comentadas al final del trabajo.

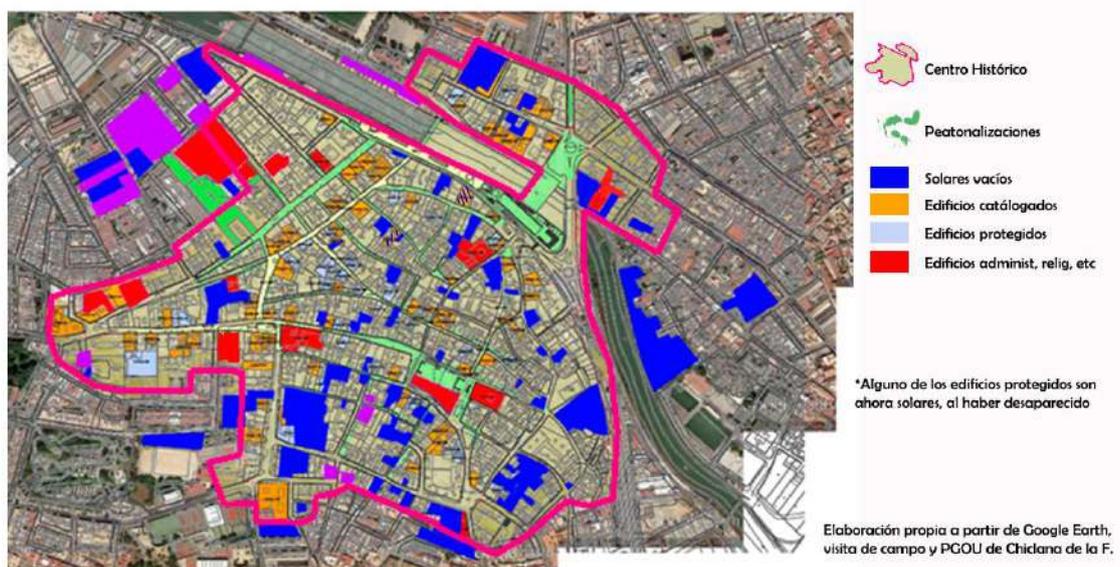
- Por último se concluye con un **análisis global, unas recomendaciones y consideraciones finales sobre los hallazgos, deducciones y confirmaciones o rectificaciones que se han logrado**, y para ello buena parte del trabajo consistirá en identificar las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades, percibidas y/o reales, del propio CH que será comparado conjuntamente con análisis de los modelos cooperativistas y de convivencia, para establecer un marco para la evaluación de su viabilidad de uso sistemático (apartado 7 Conclusiones y recomendaciones y 8 Consideraciones finales).

2. El problema

Se parte de la premisa / asunción de que el centro histórico de Chiclana de la Frontera, como el de muchos municipios españoles, se encuentra vacío, despoblado y abandonado, en un estado que se podría calificar de moribundo o agonizante. **Dicha afirmación habrá de considerarse como hipótesis de partida a comprobar**, ya que no existen estadísticas concretas sobre el mismo, pero si hay unos indicios previos que nos llevan a asumir dicha hipótesis como punto de partida:

a. La condición de vacío urbano

Con solo observar una imagen satelital o realizar un paseo por CH se observan grandes vacíos urbanos: una gran mayoría son solares vacíos y la mayoría de las casas restantes son grandes casas en ruinas abandonadas o en las que viven personas con escasos recursos para rehabilitarlas o mantenerlas (muchas de ellas ancianos o mujeres mayores, con personas dependientes, necesitadas y la mayoría en pobreza energética).



[Imagen 01: Primera identificación de vacíos urbanos en el CH. Elaboración propia como documento de partida para una caracterización posterior más completa]



Un simple recorrido por las calles del centro histórico de Chiclana muestra el lamentable estado de conservación de las edificaciones. Muchas de ellas cerradas o tapiadas y otras aunque se encuentran habitadas están en un pésimo estado.

1/Calle Obispo Rancés. 2/Calle Fierro. 3/Calle Gravina. 4/Calle Obispo Rancés
5/Calle Hormaza. 6/ Calle Bailén. 7/ Calle Santiago Ramón y Cajal
8/Calle bodega. 9/ Calle Santiago Ramón y Cajal. 10/ Calle Hormaza.
11/Calle de la Vega. 12/ Calle corredera Baja. 13/Plaza Patiño.
14/Calle Santo Cristo. 15/ Plaza de España. 16/ Calle bodega. 17/Calle del Fierro.
18/Calle del Fierro. 19/Calle corredera Alta. 20/Calle Huerta Chica.
21/Calle Huerta Chica. 22/Calle Segismundo Moret.
23/ Calle Segismundo Moret.

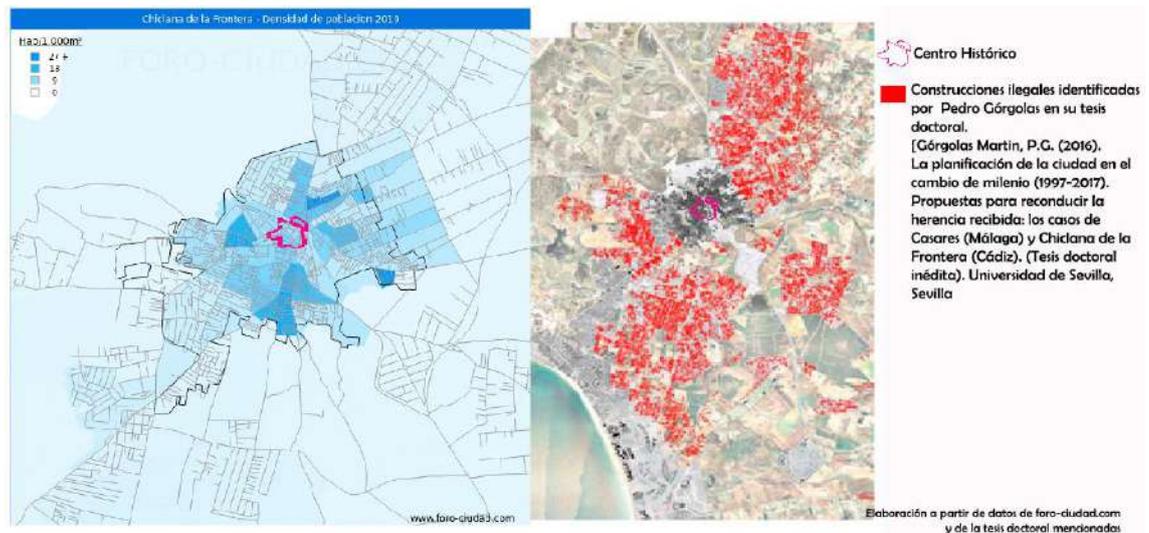
Fuente: Elaboración propia.

[Imagen 02: Fotografías de calles y edificios del CH. Elaboración propia como documento de partida para una caracterización posterior más completa]

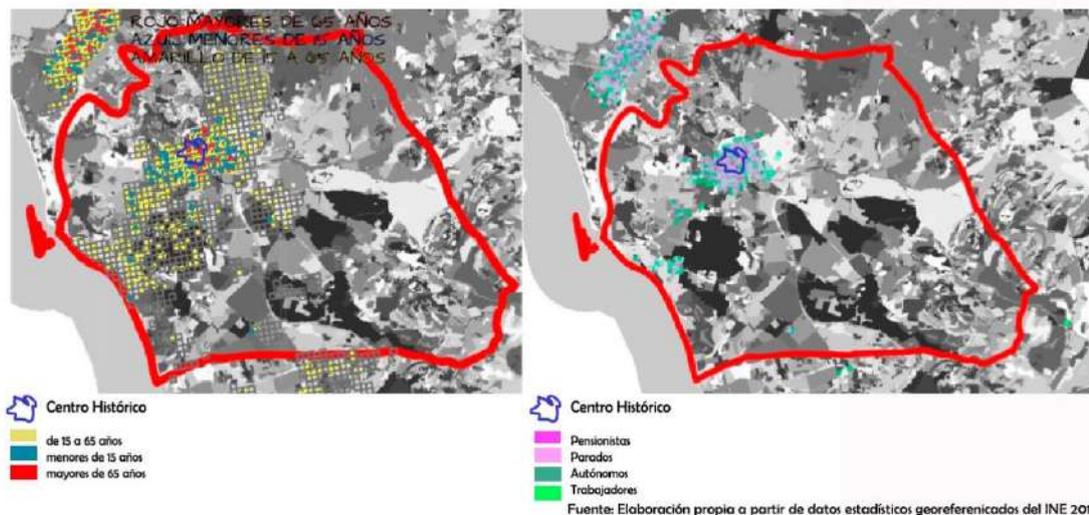
Las imágenes 01 y 02 anteriores tienen condición de indicios de partida y en ella se pueden observar grandes vacíos de edificación en la trama urbana del CH (imagen 01) y la mala condición de las edificaciones, muchas de ellas tapiadas o cerradas, en la mayoría de las calles del CH (imagen 02).

b. La condición de despoblamiento

Pues, tras el boom inmobiliario expansivo y el crecimiento demográfico, la población residente (actualmente según el INE residen 85.979 habitantes en Chiclana de la Frontera) mayoritariamente se ha desplazado a la periferia quedando solo los residentes de mayor edad o sin recursos. La mayoría de las viviendas que quedan son grandes, de una o dos plantas de más de doscientos o trescientos metros cuadrados, de construcción sencilla y humilde tras una reconstrucción rápida tras la Riada del 65 o supervivientes de esta, con un pésimo estado de conservación y con carencia de aptitudes básicas en cuanto habitabilidad, accesibilidad, confort o eficiencia energética. El gran incremento poblacional producido en Chiclana de la Frontera se ha producido de forma expansiva, principalmente en la periferia ilegal, pero también en los ensanches ordenados de los años 80 y 90 del pasado siglo.



[Imagen 03: Densidad de población según la página web foro-ciudad.com de Chiclana de la Frontera (Izquierda) y la identificación de las viviendas ilegales según la tesis doctoral de Pedro Górgolas (2016) (derecha)]

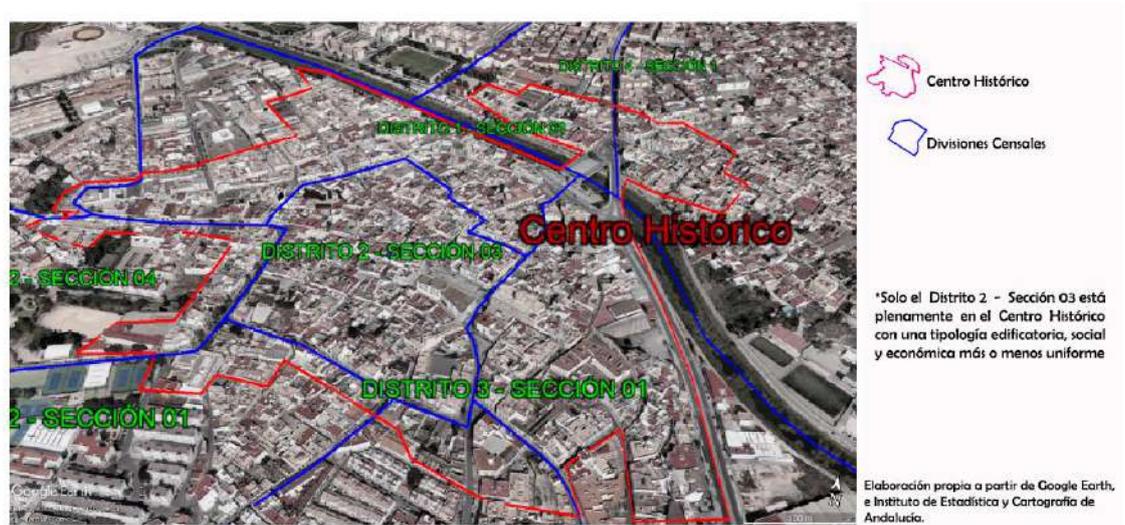


[Imagen 04: Distribución espacial de población por edades (Izquierda) y por ocupación (derecha) según el INE en 2013]

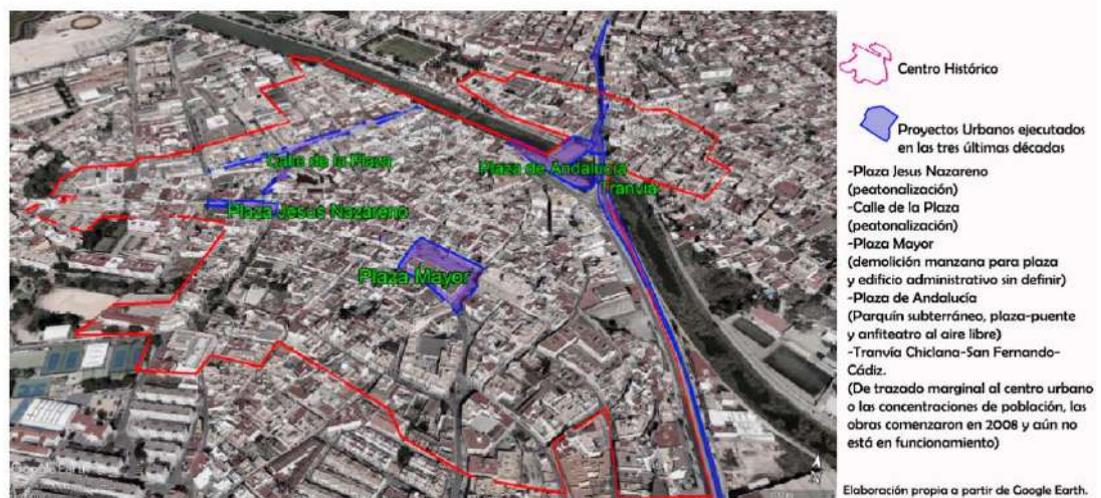
c. La condición de abandono

Abandonado por las administraciones y los propios vecinos que concentran sus esfuerzos en otras prioridades debido, entre otros motivos, a la artificiosa división administrativa en barrios o distritos muchos más amplios y desvinculados, que desvirtúan las estadísticas oficiales, el CH no ha sido considerado un barrio vulnerable. Por el contrario, políticos y urbanistas lo han considerado gentrificado (según comentarios personales al autor), por lo que los pocos proyectos urbanos realizados son de carácter estético sin incidir en plano social, de accesibilidad o alienación social, ya que en las dos calles peatonales principales se concentraban la

mayoría de bancos, oficinas y antiguas casas señoriales, ignorando el estado de situación del resto de calles.



[Imagen 05: Superposición del ámbito del centro histórico con las divisiones administrativas de distritos y secciones censales]



[Imagen 06: Proyectos urbanos ejecutados en las últimas décadas]

Existe un alto o medio grado de protección patrimonial municipal que dificultan una sencilla rehabilitación. Con altos impuestos municipales debido a una sobrevaloración catastral. Lo cual, además, desalienta a los promotores locales, que prefieren desarrollar promociones en la periferia, mucho más fáciles y rentables, creando un proceso retroalimentado de caída de los precios reales de los suelos y viviendas, en la mayoría de los casos muy inferiores a los valores catastrales.

3. Marco metodológico

Aunque la propia elección del tema, la realización de la investigación y la elaboración de las preguntas parte de cierto grado de subjetivismo, para evitar en lo posible los sesgos iniciales del autor a la hora de realizar el trabajo se han seguido las recomendaciones de SurveyMonkey (sf) en cuanto a: hacer las preguntas incorrectas, encuestar a las personas incorrectas, usar un método exclusivo de recopilación y malinterpretar los resultados de los datos; aunque debido a lo reducido de la muestra en muchas de las respuestas de los encuestados se han detectados ciertas desviaciones.

Aunque como veremos más adelante (en el apartado «e.Indicadores y sistemas de evaluación» del punto «4.Marco teórico» y más adelante en el « 6.8.Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 3 Modelos de evaluación: identificación de marcadores e indicadores» del punto «6.Análisis e interpretación de los resultados») las valoraciones subjetivas son parte trascendental de los procesos de evaluación, a pesar de ello se ha evitado en lo posible las valoraciones personales del autor como se indica en el apartado «8.Consideraciones Finales».

a. El planteamiento de las preguntas a responder

Tanto la hipótesis de partida, el abandono y estado moribundo del CH, como el planteamiento del *cohousing* como posible solución a su estado se formulan como preguntas específicas a resolver con el trabajo de investigación(ver tabla 01).

Por ello a la pregunta de «**¿Está del CH de Chiclana de la Frontera realmente moribundo?** » se plantea responder mediante la resolución de los objetivos específicos de **las problemáticas del centro histórico y sus edificios** (OE1.a) y identificación de los **problemas y demandas de los habitantes actuales del centro** (OE1.b.2) y **los posibles nuevos habitantes del mismo** (OE.1.b.1).

A la pregunta de « **¿Pueden los modelos de cooperativismo y *cohousing* resolver la problemática del CH de Chiclana?** » serán respondidas mediante el estudio las **ventajas e inconvenientes de estos modelos, principalmente en el *cohousing*** (OE2.b) y el **cooperativismo** (OE2.a), así como la identificación de **objetivos medibles e indicadores cualificables o cuantificables que permitan evaluar la implantación de dichas técnicas** (OE3.)

b. Nivel de concreción

La investigación se desarrolla en distintos niveles de profundidad y a través de distintas estrategias metodológicas en función de los diferentes objetivos específicos, primarios o secundarios del trabajo (ver tabla 01).

Así, al identificar **las problemáticas del centro histórico y sus edificios** (OE1.a) se hace de forma descriptiva y gráfica. Mediante mapas o con tablas relacionales, tanto del estado de los edificios como del entorno y los temas de movilidad, accesibilidad, etc. Subsidiariamente se describe mediante un mapa de la ciudad percibida (similar a los desarrollados por Kevin Lynch que se describe en el marco teórico) la imagen que los habitantes tienen del CH.

La identificación de los **problemas y demandas de los habitantes actuales del centro** (OE1.b.2) y **los posibles nuevos habitantes del mismo** (OE.1.b.1), en especial las personas mayores y necesitadas, se aborda de forma descriptiva pero también correlacional, que permita obtener parámetros o indicadores que se aplican al estudio.

La descripción de los nuevos modelos de propiedad y de habitar son descritos sucintamente en el marco teórico, ya que el estudio de estos modelos ya implicarían una extensión y profundidad que exceden el objetivo del presente trabajo y existiendo numerosa literatura al respecto. En este sentido, se explican las diferentes **ventajas e inconvenientes de estos modelos, centrándonos principalmente en el cohousing** (OE2.b) **y el cooperativismo** (OE2.a) deducidos de la exploración documental y su correlación con el trabajo de campo.

Y por último, para proponer una serie o tipo de **objetivos medibles e indicadores cualificables o cuantificables que permitan evaluar la implantación de las técnicas anteriormente descritas** (OE3.) se realiza un proceso correlacional entre la bibliografía disponible sobre dichos procesos y los obtenidos por el trabajo de campo.

Preguntas	Objetivos Específicos (para la formulación de respuestas)	Sub objetivos (fuentes de información)	Forma de concreción de la respuesta
¿Está el CH de Chiclana de la Frontera realmente moribundo?	OE 1.a Problemáticas de edificios y del entorno	OE 1.a.1 Problemática de sus edificios	Descriptiva / Descriptiva gráfico
		OE 1.a.2 Problemática del entorno	Descriptiva / Descriptiva gráfico
	OE 1.b Problemática de sus habitantes actuales y futuros	OE 1.b.1 Problemáticas de los propietarios y residentes actuales del centro	Descriptiva / Correlacional
		OE 1.b.2 Problemáticas de los posibles futuros residentes del centro	Descriptiva / Correlacional
¿Pueden los modelos de cooperativismo y <i>cohousing</i> resolver la problemática del CH de Chiclana?	OE 2 Ventajas e inconvenientes de los nuevos modelos de vivienda y propiedad	OE 2.a Ventajas e inconvenientes de modelos cooperativos	Correlacional
		OE 2.b Ventajas e inconvenientes de modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	Correlacional
	OE 3. Evaluación del proceso.	Determinación de indicadores y marcadores	Descriptiva / Correlacional

[Tabla 01: Nivel de concreción de los objetivos específicos planteados]

c. Diseño de investigación

El trabajo se basará en distintos tipos de investigación de campo y análisis documental. Esto es debido a la distinción entre los objetos o sujetos de la investigación (Objetivos específicos) y los distintos «actores» o fuentes que se han utilizado para tal investigación (estadísticas, bibliografía, habitantes del centro, propietarios, posibles demandantes de vivienda, técnicos, cooperativistas, etc.). La variedad de estos, sus limitaciones y las debidas a las restricciones por la actual pandemia, y las propias de la limitación temporal del trabajo a realizar condiciona tanto la elección de las técnicas como el tratamiento de los datos obtenidos en nuestra investigación.

Antes que nada deberemos acotar los sujetos de estudio para poder decidir qué técnica utilizaremos con cada uno de ellos:

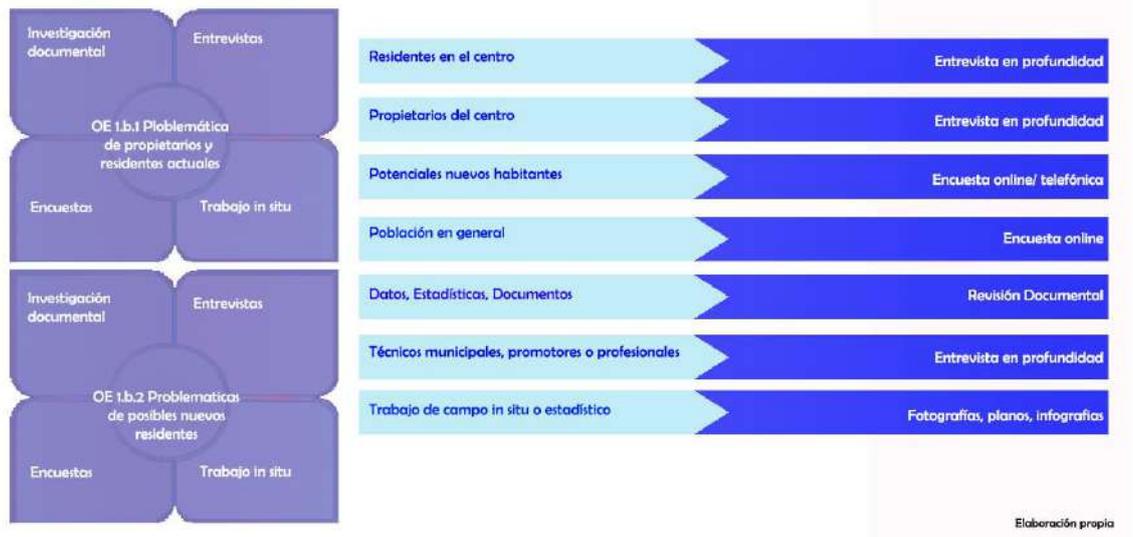
- Así, para **identificar las problemáticas de edificios y del centro, realizaremos tanto una investigación documental, como un trabajo de campo**, entrevistas y encuestas, a fin de obtener un elemento descriptivo gráfico que nos permita mapear el centro histórico.
- Para **identificar los problemas y demandas de los propietarios habitantes del centro, realizaremos principalmente trabajo de campo**. Haremos una serie de entrevistas en profundidad, pero también una investigación

documental sobre las estadísticas disponibles y un mapeado in situ mediante fotografías e infografías. Al no existir ninguna asociación de vecinos ubicadas en el CH no ha sido posible entrevistar a ningún responsable. Por motivos de las restricciones de la pandemia COVID19 ha sido imposible realizar entrevistas colectivas.

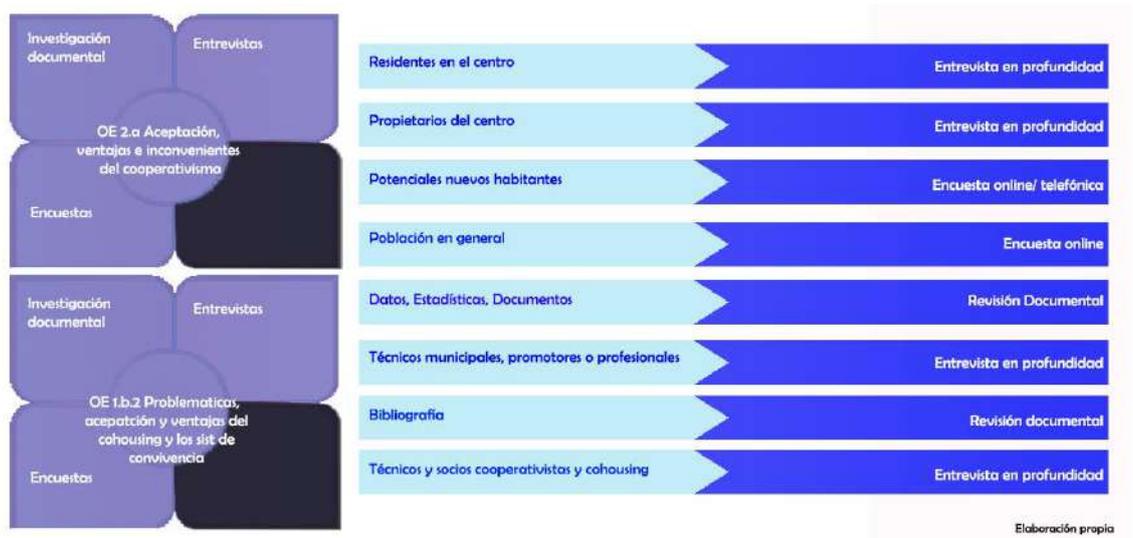
- Ante la imposibilidad de acceder al listado municipal de demandantes de vivienda y entrevistarlos por motivos de la actual pandemia, para identificar los **posibles demandantes de vivienda del centro, sus preferencias y problemas**, el trabajo de campo se ha basado tanto una encuesta online cómo un anuncio publicitario donde se ha entrevistado a las llamadas recibidas.
- **Para describir, identificar y correlacionar las ventajas e inconvenientes de los distintos modelos de propiedad y uso de las viviendas, en especial los alternativos**, hemos utilizado la bibliografía referida en el marco teórico (en especial el magnífico trabajo de Etxezarreta y Merino (2013) y de estos con Cano (2018), **pero también en trabajo de campo** de entrevistas a socios cooperativistas, técnicos, etc. También de forma indirecta a posibles objetivos de dichas propuestas (propietarios, residentes, futuros residentes, etc.), ya que como veremos en el análisis de nuestra población surgirán sesgos como el desconocimiento de la temática que deberemos afrontar.
- La **identificación de los de marcadores, indicadores para la evaluación de los programas se ha realizado principalmente por una investigación documental** de los distintos métodos de evaluación utilizados, pero también una discreta encuesta a técnicos municipales (para valorar la utilización o resultados de los mismos) y a la población sujeto de análisis (para identificar dichos marcadores o indicadores).



[Imagen 07: Fuentes de los objetivos específicos OE 1.a.1 Y OE 1.a.2]



[Imagen 08: Fuentes del los objetivos específicos OE 1.b.1 Y OE 1.b.2]



[Imagen 09: Fuentes del los objetivos específicos OE 2.a y OE 2.b]



[Imagen 10: Fuentes de los objetivos específicos OE 3 y OE 1.c.]

d. Técnicas utilizadas

Las diversas técnicas utilizadas son adaptadas tanto de los objetivos como los sujetos y los actores tratados, y los datos obtenidos por estas son ponderados según un peso específico que asignamos según su relevancia, conocimiento o incumbencia en el tema tratado.

La revisión documental y fuentes iniciales

Dada la extensa bibliografía existente sobre los temas tratados en el marco teórico se realizará una síntesis esquemática de los temas más relevantes para el estudio, con independencia de que se hayan ido completando en el estudio de los distintos objetivos específicos con nuevos textos que puntualicen o maticen los hallazgos obtenidos en la investigación. Se ha buscado una composición equilibrada entre aspectos positivos y negativos, priorizando los artículos académicos, estudios científicos o datos estadísticos objetivos. Se han seleccionado los documentos o hallazgos más pertinentes en cada caso buscando la contrastación con el resto del trabajo de campo a fin de poder elaborar una matriz de comparación o bien un mapeado, según el objetivo específico correspondiente. Al tratarse de una investigación empírica de carácter práctico, la revisión documental tendrá un carácter supletorio y será completada y contrastada con un trabajo de campo consistente en revisión estadística, encuesta y la entrevista tanto a la población sujeta al estudio (por la implicación de los dos primeros objetivos específicos, «pobladores» y «objetivos») como a los llamados grupos «técnicos» que tendrán carácter de fuente primaria.

La entrevista

Se trata de entrevistas en profundidad a personas específicas, principalmente de carácter «técnico» pero principalmente a personas características del grupo «Residentes» (pobladores o propietarios).

Se realizaron un total de 29 entrevistas, aunque 8 de ellas (las numeradas de la 17 a la 42) son incluidas en la técnica del «anuncio promoción». Por motivos de las actuales restricciones por pandemia no pudieron realizarse muchas de las presenciales previstas y se descartaron las entrevistas grupales.

El total de entrevistas las podemos agrupar en:

- Residentes: Mayoritariamente entrevistas presenciales, aunque algunas telefónicas. Principalmente a gente mayor cuyo contacto fue facilitado a través de la trabajadora social del «Hogar del pensionista», pero también personas conocidas o encontradas en la calle que cumplieran las características mencionadas de edad y residencia en el CH.

- Técnicos locales: Bajo este epígrafe se incluye la entrevista a la propia trabajadora social mencionada, a la gerente municipal de urbanismo, a dos promotores locales y a una compañera arquitecta que ha realizado algunos proyectos en el CH

- Técnicos Cooperativistas-*Cohousing*: En él se incluye a tres técnicos o socios cooperativistas, con especial mención a Aurora Moreno (socia fundadora del primer *cohousing senior* en Europa en Málaga); Amaya Menchaca, una ex miembro de un *cohousing*; Gumersindo Fernández, un arquitecto especializado en cooperativas de la provincia; e Ignacio (Nacho) García, vecino y socio de *Entrepatis* que no solo respondió a una extensa entrevista por escrito sino facilitó extensa documentación y ponencias.

Con el fin de facilitar su citación en el resto del documento a continuación se muestra un cuadro resumen con el grupo, el nombre que utilizaremos como llamada de citación y ciertas palabras clave que pueden servir para caracterizarlos a grandes rasgos. Los términos o referencias utilizadas en la tabla se componen por el nombre o apellido con el que se han autodenominado (o son conocidos) más una referencia simplificada del grupo en el que los encuadro. En el caso de (Antonio) Fernández-López, hemos simplificado su apellido. Y en el caso de las llamadas hemos usado un pseudónimo o en el caso de Pilar y Vicente (nombres reales) el término conjunto «Matr» (de matrimonio)

	Entrevistado	Grupo 1	Grupo 2	Caract 1	Caract 2		Grupo*
1	Agustín Ariza	Pobladores	Familia	Propietarios	Heredero	Residentes	Agus-Res
2	José María Gómez	Pobladores	Mayor	Político			Gómez-Res
3	Luis Mazuecos	Pobladores	Mayor	Nuevo Residente	Divorciado		Luis-Res
4	Victoria Aragón	Pobladores	Mayor	Toda la vida en CH			Victoria-Res
5	Antonio López	Pobladores	Mayor	Toda la vida en CH	Propietarios		Antonio-Res
6	Fco. José Suárez	Pobladores	Desplazado	Toda la vida en CH	Soltero		Suárez-Res
7	Jaime Chozas	Pobladores	Familia	Toda la vida en CH	Nuevo Residente		Chozas-Res
8	Juan Ortega	Pobladores	Mayor	Propietarios	Viudo		Ortega-Res
9	Esperanza Venegas	Pobladores	Mayor	Nuevo Residente	Repatriada		Esperanza-Res
10	Isabel Moreno	Pobladores	Mayor	Discapacitada	Repatriada		Isabel-Res
11	Manoli y María Carmen Parrado	Pobladores	Mayor	Toda la vida en CH	Viudo		Parrado-res

[Tabla 02: Residentes del CH entrevistados]

	Entrevistado	Grupo 1	Grupo 2	Caract 1	Caract 2		Grupo*
12	Maribel Rodríguez	Tecnico social	No residente			técnicos locales	Maribel-Tec
13	Miguel Alonso	Promotor local	No residente				Alonso-Tec
14	José Fernández-López	Promotor local	Residente				Fernandez-Tec
15	Ana González	Delegada de Urbanismo	Residente	Arquitecta	Político		Ana-Tec
16	Nieves Singler	Arquitecta	No residente				Nieves-Tec

[Tabla 03: Técnicos locales entrevistados]

	Entrevistado	Grupo 1	Grupo 2	Caract 1	Caract 2		Grupo*
25	Amaya Menchaca	<i>Excohousing</i>				técnicos cooperativistas - cohousing	Amaya-Coho
26	María del Carmen Cobano	Tec Cooperativista	HISPACOO P	Área Coh Senior			Cobano-Coho
27	Aurora Moreno	Socia fundadora	1er CoHo senior Europa		Málaga		Moreno-Coho
28	Gumersindo Fernández	Arquitecto especializado en cooperativas		Cádiz			Gumer-Coho
29	Ignacio García	Vecino Entrepatrios		Soc Cooperativa Tangente			Nacho-Coho

[Tabla 04: Técnicos cooperativistas y cohousing entrevistados]

Estos grupos de entrevistados deberían haber sido completados con al menos un par de representantes de lo que llamaríamos «ciudadanía organizada», esto es, representantes de asociaciones vecinales, colectivos o representantes de comerciantes del centro, pero esto no ha sido posible por diversos motivos:

- 1- No existe ninguna asociación vecinal, centros de mayores o local social en el CH. La única tentativa conocida por crear una asociación vecinal fue desincentivada por el ayuntamiento (Alonso del Real, 2019) y muchas iniciativas de origen ciudadano «son asumidas por la administración local asumiendo un rédito electoral» (Rodríguez, 2019). El único representante de este grupo sería el anteriormente mencionado José María Gómez (Gómez-res), pero su condición de presidente de la «Asociación de Personas Mayores Hogar del Pensionista» se encuentra lejos del ámbito del CH y se ha preferido incluirlo dentro del grupo Residentes.



Elaboración propia

[Imagen 11: Localización del Hogar del Pensionista y asociaciones de mayores y de vecinos más cercanas al CH]

- 2- Existen al menos dos asociaciones de comerciantes, aunque en la videoconferencia organizada por el Ayuntamiento de Chiclana sobre el CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO PRÓXIMO Y PGOU celebrada el día 20.05.2021 tanto Javier Díaz (presidente representante de Vive Chiclana) como Vittorio Canu (Asociación Chiclanera de Hostelería) fueron invitados junto al autor de este estudio y ninguno de los dos asistieron. Fue imposible entrevistarlos más adelante por problemas de agenda. Sin embargo, su opinión sobre diversos temas ha sido reflejado indirectamente

en prensa y por terceras personas, por lo que se trata de testimonios indirectos, que serán citados en su momento en especial cuando mencionemos al comerciante Melchor Estudillo.

Debido al carácter sensible, el tamaño y volumen de las entrevistas, sus resúmenes no han sido añadidos como anexo al presente trabajo, pero están disponibles tras valorar su petición en el correo electrónico: contacto@rafaeldazaarquitecto.es

Se ha enviado una copia de estos resúmenes a los entrevistados que así lo han solicitado para su rectificación, aclaración o matización, obteniendo de todos ellos su aprobación. Los que no han solicitado copia de su entrevista han mostrado su conformidad verbal para su utilización en este trabajo.

En cuanto al contenido de las entrevistas y al peso relativo de las respuestas a cada temática se ha seguido el siguiente esquema:

- a) Todas las entrevistas han seguido una e una guía de entrevista, aunque muchas de ellas se fueron transformando en conversaciones más o menos estructuradas según las respuestas y predisposición de los entrevistados.
- b) Los conceptos complicados o novedosos se han sustituido por ejemplos explicativos, así *coliving* serán pisos compartidos, y *cohousing*, viviendas con zonas comunes que se mantienen entre todos...
- c) Se ha preferido la conversación fluida y las respuestas espontáneas para conseguir la mayor sinceridad.

La encuesta.

Se ha realizado una encuesta online con una doble finalidad: caracterizar tanto la posible demanda o disponibilidad de nuevos habitantes para el centro histórico, como analizar la percepción o el conocimiento del mismo.

Puesto que se pretende una recuperación poblacional del CH fomentando la mezcla intergeneracional a través de nuevos habitantes de edad productiva y reproductiva, gracias a los medios de difusión utilizados hemos restringido el universo de nuestra encuesta: consideramos inicialmente una población total de 56.578 habitantes de Chiclana que tienen edades comprendidas entre los 18 y 65 años (IECA, 2020), como potenciales habitantes a captar, y aunque la media de edad en España de personas que se emancipan está en los 38 años (Riaño, 2018), para Acuña (2011) el rango de edad de personas que buscan viviendas comprende entre los 20 y 64 años, por ello limitaremos nuestro rango de población objeto de 22 a 62 (margen más restrictivo de seguridad). Así, la población objetivo se verá reducida extrapolando el porcentaje de españoles que usan las redes sociales, un 65%, y de este el porcentaje el 86% que

usa FaceBook según Statcounter (2021). Así el universo o población de la encuesta queda reducida a 30.167 personas.

Utilizando una de las fórmulas más usadas al nivel de encuestas estadísticas, reseñada por SurveyMonkey (sf), obtenemos que para un universo (cantidad total de personas en el grupo que deseas estudiar) con tan poca diferencia numérica, para un mismo nivel de confianza del muestreo (porcentaje de confianza en que distintas encuestas reflejarán los mismos resultados), el tamaño de la encuesta en función del margen de error (porcentaje que indica la medida esperada de los resultados de la encuesta reflejan la opinión del universo) es prácticamente el mismo. A pesar de ello el concepto distinto ya que el método utilizado (encuesta online) limita la interpretación de los datos (por sesgos de barrera digital, uso y accesibilidad de redes sociales). Así pues, los resultados, solo serán extrapolables al segmento poblacional citado de usuarios de entre 18 y 65 años que usan RRSS y Facebook y de ellos, mediante una pregunta control, descartaré las respuestas de personas fuera del rango antes mencionado de 22 a 62 años.

Cálculo de tamaño de la encuesta

$$\text{Tamaño de la muestra} = \frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2} \div \left(1 + \left(\frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2 N} \right) \right)$$

Nivel de confianza	Puntuación Z
80%	1,28
85%	1,44
90%	1,65
95%	1,96
99%	2,58

Margen de error en función de las personas que respondan (tamaño de la muestra)

Universo	Población total	P. 18-65 años	RRSS	Facebook	Tamaño de la muestra	Nivel de confianza 95%
Margen de error	93.579	56.579	26.775	30.167		
15,0%	43	43	43	43		
10,0%	96	96	96	96		
9,0%	119	119	119	119		
8,5%	133	133	133	133		
8,0%	150	150	150	150		
7,5%	171	171	170	170		
7,0%	196	196	195	195		
6,5%	227	227	226	226		
6,0%	266	266	265	265		
5,5%	317	316	315	315		
5,0%	383	382	381	380		

Dado que los distintos universos considerados pertenecen al mismo grado de magnitud (cinco cifras), para un mismo margen de error considerado los tamaños de las muestras necesarias son muy similares. Sin embargo, la elección del tamaño de la muestra tiene muy alta relevancia conceptual aunque no numérica.

Elaboración propia

[Imagen 12: Margen de error según tamaño de la muestra de la encuesta]

Respondieron 168 personas, aunque no todas las preguntas tuvieron el mismo número de respuestas, así en función del número de cuestionarios respondidos (tamaño de la muestra) determinaremos (por despeje y simplificación de la anterior fórmula) el margen de error de la muestra, que será determinante para considerar significativos los resultados obtenidos (los que no superen el margen de error no se considerarán representativos aunque si se indicarán como marginales). Se valorarán los datos sólo a efectos cuantitativos amplios («a grandes rasgos»), considerando los datos generalmente como tendencias.

La difusión se ha realizado mediante grupos de WhatsApp y Facebook, a los que se ha solicitado suscripción o a los que se ha autorizado por parte de los administradores, vinculados a Chiclana de la Frontera de carácter generalista (Chiclana en Fotos

(08.05.2021), Chiclana en alerta-Noticias y Eventos-(24.04.2021 y 08.05.2021), Alerta en Chiclana(24.04.2021 y 08.05.2021), Chiclana Te Quiero, Chiclana Te Cuido (24.04.2021 y 08.05.2021), Vivir en Chiclana (24.04.2021 y 08.05.2021), Mercadillo de Chiclana (24.04.2021 y 08.05.2021), Conocer la Barrosa (24.04.2021 y 08.05.2021), Amigos a los que les gusta Asociación de Baile Glamour (08.05.2021)).

También se colocaron códigos QR (a partir del 20.05.2021) que vincularon directamente a la encuesta en puntos de gran afluencia repartidos por todo el municipio, en especial bares, terrazas y cafeterías tanto del centro, como de la periferia y la costa, aunque con escaso éxito por el número de encuestas realizadas a partir de dicha fecha (apenas 12)²



[Imagen 13: Localización de los paneles divulgativos de la encuesta y ejemplo con código QR que dirige a la misma]

En cuanto a la formulación del cuestionario, se han simplificado conceptualmente las preguntas para obtener el mayor número de respuestas posibles. Se ha limitado a conceptos fácilmente asimilables por el mayor número de personas frente a otros que, aunque más afines a nuestro objetivo, necesitan una mayor explicación, todo en aras de evitar el desistimiento. Y se ha limitado a sólo algunas respuestas la opción de añadir respuestas no sugeridas para evitar la dispersión de datos. Por el contrario, se ha permitido dejar sin responder la o las preguntas cuyas respuestas no coincidan con la máxima afinidad a las opiniones requeridas.

² La encuesta por el contrario tuvo gran aceptación inicial y una televisión local se interesó para realizar una entrevista sobre ella, lo cual se ha rechazado para no condicionar las respuestas bajo compromiso de presentar los resultados una vez concluido el trabajo.

Cuestionario online									
Objetivo	Preguntas	Posibles respuestas							Nº
Identificar posible demanda	¿Te gustaría vivir en centro histórico? o ¿Estarías dispuesto a comprar una vivienda en el centro?	Si	No	Tal vez					1
Caracterizar percepción del centro	¿Por qué no? (marcar varias)	Es incómodo e inaccesible	Es inseguro	No me ofrece nada	No va con mi estilo de vida	Es caro	No estoy buscando vivienda	Otros...	2
Identificar posible demanda	¿Qué vivienda buscas? (marcar varias)	Una vivienda amplia, aunque con pocas habitaciones	Una vivienda grande con al menos 3 habitaciones	Una vivienda grande con 4 o más habitaciones	Un apartamento cómodo y pequeño	Una vivienda adaptada	Amplias zonas comunes (patios, trasteros, etc.)	Servicios comunitarios (sala de reuniones, zona de ocio, jardines)	3
		Obligatoriamente tiene que tener ascensor	Obligatoriamente tiene que tener plaza de aparcamiento	Que sea muy económica	Me da igual, siempre que me interese	Otras			
	¿En qué régimen de propiedad?	Comprar (soy propietario)	Alquilar (soy inquilino)	Me es indiferente					4
	¿Qué uso le darías a la vivienda?	Para vivir en ella	Para un familiar	Como inversión (alquiler o venta)					5
	¿Qué edad tienes?	menos de 24 años	Entre 24 y 62 años	Más de 62 años					6
	¿Tienes algún problema de movilidad o incapacidad?	Sí	No						7
	¿Cuál es tu situación actual?	Vivo solo, no tengo pareja.	Vivo solo, tengo pareja y/o hijos, y estamos buscando piso	Vivo con familia y/o amigos, no tengo pareja y/o hijos, y me gustaría independizarme	Vivo con familia y/o amigos, tengo pareja y/o hijos, pero nos gustaría mudarnos	No lo tengo decidido			8

Aceptación de nuevas fórmulas de propiedad y convivencia	¿Estarías dispuesto a ser cooperativista?	No, ni de broma	Sí, pero solo en la construcción, después cada uno a lo suyo	Sí, y estaría dispuesto a contribuir económicamente al mantenimiento y servicios del edificio	Sí, y estaría dispuesto a contribuir económicamente y a realizar actividades comunes.	Sí, y estaría dispuesto a que la propiedad fuera cooperativa	Me da igual		9
	¿Estarías dispuesto a compartir vivienda?	No, cada uno en su casa	No, pero estaría dispuesto a compartir zonas comunes del edificio (sala de juegos, reuniones, jardín, etc.)	No, pero estaría dispuesto a compartir espacios de la vivienda (comedores, lavandería, etc.)	Sí, siempre que sean estancias y servicios fuera de la vivienda	Sí, siempre que me lleve bien con los demás	Sí, yo me adapto a lo que me echen	Me es indiferente	10
	¿Estarías dispuesto a convivir con tus vecinos?	Paso, cada uno en lo suyo	Prefiero las relaciones cordiales de vecindad	Estaría dispuesto a ayudar o acompañar a algún vecino	Estaría dispuesto a participar en talleres, fiestas, reuniones o actividades con mis vecinos	Solo las estrictamente necesarias.			11
Conocimiento del centro histórico	Descripción de tres recorridos: Mercado de abasos a plaza el Santo Cristo; Mercadito Lora a Canarias; Calle Vega a Plaza Mayor								12
	¿Qué piensas del Centro Histórico de Chiclana? (marcar varias)	Es muy bonito	No tiene ningún interés	Está bien cuidado	Está en un lamentable estado	Hay mucha actividad y gente	Apenas vive nadie y no hay gente	Hay muchos servicios administrativos (Ayuntamiento, bancos, oficinas, etc.)	13

	Hay muchos servicios culturales (museos, exposiciones, teatros, etc.)	Hay muchos servicios de ocio (bares, restaurantes, clubs, etc.)	Hay muchas tiendas comerciales (encuentro lo que busco)	Prefiero ir a otro sitio a comprar (no encuentro lo que busco)	Está bien comunicado y puedo ir andando o a todos los sitios	Está muy mal comunicado, no encuentro aparcamiento y es incómodo	Es un sitio donde suelo quedar con mis amigos
	Prefiero quedar con mis amigos en otros sitios del pueblo						

[Tabla 05: Preguntas de la encuesta online]

Entrevista Anuncio

En este grupo se engloban las entrevistas telefónicas recibidas en respuesta a otra técnica de investigación utilizada:

Con motivo de captar las inquietudes generales del buscador de vivienda en el centro histórico, y aprovechando la disponibilidad personal de un solar en una céntrica calle, se colocó un anuncio con el simple lema de «Próxima Promoción», con un teléfono y un correo electrónico. A las personas que respondieron se les planteó abiertamente un modelo de *cohousing* cooperativo para comprobar su reacción.

Los datos obtenidos de carácter subjetivo son analizados de manera descriptiva y sintética, mostrando solo la actitud frente a la propuesta del modelo, pues de la mayoría no fue posible recoger el consentimiento para este trabajo por lo que son denominadas bajo pseudónimo.

	Entrevistado*	Grupo 1	Grupo 2	Caract 1	Grupo*	
17	Antonio	10.05.2021	Inversor	Comprar para invertir	Llamadas promoción	Antonio-Illam
18	Feli	13.05.2021	Oferta	Ofrece solar para venta		Feli-Illam
19	Ignacio	15.05.2021	Fut resid	Busca algo ya construido		Ignacio-Illam
20	Arancha	30.05.2021	Fut resid	Busca algo más concreto		Arancha-Illam
21	Lola	02.06.2021	Fut resid	Busca algo ya construido		Lola-Illam
22	Pilar y Vicente	02.06.2021	Fut resid	En principio si		Matr-Illam
23	Carmen	07.06.2021	Fut resid	Busca algo ya construido		Camen-Illam
24	Juan	07.06.2021	oferta	Ofrece solar para venta		Juan-Illam

[Tabla 06: Llamadas recibidas en respuesta al anuncio de «próxima promoción»]



[Imagen 14: Localización y ejemplo del anuncio de «próxima promoción»]

Otras fuentes y técnicas

Reuniones de trabajo con motivos de la Agenda 2030 y la redacción del nuevo PGOU

A finales del mes de mayo, y con motivo de las mesas de trabajo y reuniones, el autor de este trabajo fue convocado a unas reuniones sobre las consultas previas a la redacción del nuevo PGOU dentro del marco de la Agenda 2030 y el diseño espacial, la movilidad y la sostenibilidad y tuvo oportunidad de comprobar la opinión sobre el CH de las personas convocadas, aunque, inicialmente a la primera reunión por videoconferencia (del día 29.05.2021 y única celebrada hasta la fecha) fueron convocadas 6 personas de carácter técnico, de los que asistieron solo 3 como recoge la siguiente tabla (tabla 8) extraída del propio documento resumen de la misma y que acompaña como Anexo con el consentimiento de los participantes.

Invitados a participar		
Nieves Singler	Arquitecta	
Rafael Daza	Arquitecto	
Rodolfo Pérez	Coordinador del PGOU	
F. Javier Díaz	Vive Chiclana	Se disculpa por la imposibilidad de asistencia debido a imprevistos de última hora.
Josefa Vela	Delegada de Fomento, Turismo, Atención al ciudadano extranjero, Participación Ciudadana, Educación, Mercado, Salud y Consumo	Se disculpa por la imposibilidad de asistencia debido a imprevistos de última hora.
Vittorio Canu	Asociación Chiclanera de Hostelería	Canu, comunica telefónicamente que le resulta imposible acceder con tablet y móvil, teniendo el ordenador sin micrófono.

[Tabla 07: Listado de invitados a participar a la videoconferencia del día 20/05/2021 «CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO PRÓXIMO Y PGOU» organizado por el Ayuntamiento de Chiclana de la frontera]

En el marco de dichas reuniones no se pudo estructurar o formular unas preguntas abiertamente sobre los temas tratados, pero si pulsar los pareceres que se manifieste en ellas.

Conversaciones informales y experiencia personal y profesional

El redactor del presente estudio tiene una experiencia personal como arquitecto con estudio en el centro histórico y residente en el mismo (desde su nacimiento hasta los años 90 del pasado siglo y luego desde el 2005 a la actualidad), pero esta no ha sido tomada como referencia marginal para evitar sesgos a la hora de valorar los resultados (ver apartado 8 Consideraciones finales).

Por el contrario, opiniones vertidas en conversaciones personales informales con otros profesionales, habitantes del centro y clientes han sido recogidas sobre los temas planteados previa redacción y reenvío a las personas mencionadas para que manifiesten su conformidad tanto con el contenido como la autorización de citación. Para dichas conversaciones se aplica para su análisis, dependiendo del interlocutor, los sesgos y pesos de ponderación propios del grupo de actores al que pertenezcan, además del sesgo de condicionamiento de respuesta (pues puede resultar una

interpretación subjetiva por el entorno de la conversación), por lo que deberán tomarse con las pertinentes cautelas.

Especial mención tienen las comunicaciones personales realizadas con Miguel Ángel Vela (arquitecto local, residente en el CH y con una fuerte vinculación reivindicativa de otro modelo de CH) y Melchor Estudillo (comerciante local, residente en el CH, con varias tiendas en el CH y miembro destacado de varias asociaciones de comerciantes) pues ambos, aunque han mostrado su conformidad con la utilización de sus palabras en este trabajo, no han consistido en una entrevista estructurada, sino más bien una serie de conversaciones temáticas informales a lo largo de varios días.

Los datos estadísticos del INE, el ICEA y los facilitados por el Ayuntamiento

Al no existir una correspondencia entre las divisiones administrativas de la ciudad y la delimitación del CH se ha procedido a la consulta, procesamiento y comparación tanto de los datos estadísticos facilitados por el Ayuntamiento de Chiclana, como a los de libre acceso obtenidos del Instituto de Cartografía y Estadística de Andalucía, del Instituto Nacional de Estadística y el Catastro que han sido utilizados como fuentes secundarias y como base del trabajo de campo comparativo entre las respuestas y percepciones de los interlocutores y la realidad de los datos tratados.

El hecho es que tampoco coincide la delimitación que el actual PGOU hace del CH con respecto a la que fijaba el anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS), y que sirvieron de base para la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), por lo que se ha optado por utilizar la delimitación del CH del anterior PGOU y las NNSS y, mediante un cribado estadístico por calles y aceras incluidas en tal delimitación seleccionaremos solo los datos referidos a este ámbito.

La bibliografía utilizada como reseña

La investigación completa los distintos objetivos específicos con unas breves reseñas bibliográficas que son utilizadas como fuente secundaria al igual que los datos estadísticos.

En estos apartados no se pretende hacer una revisión bibliográfica completa de los temas, por su amplitud y variedad, tampoco completar el marco teórico, tan solo sólo tiene la misión de esclarecer o completar la investigación realizada mediante cierta información obtenida en los documentos que se mencionan.

e. La población, sesgos y actores

En la población objeto de estudio hay que distinguir entre los «entes inanimados», que adquieren entidad propia en el estudio no como simples objetos, escenarios dimensión simplemente espacial (como son el propio CH, los modelos de propiedad y su gestión, las relaciones entre vecinos, la comunidad o el espacio público, etc.), y las personas y colectivos objetivos que son tanto los actuales residentes del CH (en especial las personas mayores que viven solas), los posibles nuevos residentes y los que ya hemos definidos como técnicos no actúan solo como fuentes o «actores», sino que en especial los «locales» son también estudiados en relación a su conocimiento y actitud para con el CH.

A la hora de definir los «actores», es decir, los sujetos que usados como fuentes, tanto en el trabajo de campo como en la investigación documental, para identificar posibles sesgos que condicionen las respuestas y saber interpretarlos correctamente, tendremos las siguientes consideraciones:

Las entrevistas personales

Se han percibido los siguientes sesgos que deberán ser tenidos en cuenta:

- En el grupo de residentes:
 - o José María López, responde de forma positiva a todas las acciones realizadas por parte de la administración en el CH, debido principalmente a su involucración política en cierto periodo.
 - o Juan Ortega, responde con cierta dejadez e incomodidad a ciertas preguntas, por lo sus respuestas pudieran ser irreflexivas.
- En el grupo de técnicos:
 - o Maribel Rodríguez, es técnico social no residente en el CH y con poca vinculación con él, por ello muchas de sus respuestas han sido ambiguas o directamente ha mostrado su desconocimiento del tema.
 - o Miguel Alonso, es el promotor del único conjunto más o menos amplio de viviendas que se realiza en el CH desde hace décadas, por lo que sus respuestas tienen mucho de comercial y de justificación de «su producto».
 - o Ana González, como gerente municipal y política en el gobierno local, sus respuestas tienen el sesgo de reafirmación y justificación de las políticas municipales.
- En el grupo de los técnicos cooperativistas y de *cohousing*.
 - o Amaya Menchaca es la única entrevistada que ha abandonado un *cohousing*, por lo que su testimonio hará de contrapeso a la hora de evaluar o contrastar las afirmaciones positivas de los demás.

- El resto de los entrevistados, por sus características e implicación tendrán a valorar positivamente sus proyectos por lo que debemos interpretar sus palabras para vislumbrar los elementos críticos.

A la hora de determinar los sesgos en las respuestas se realizó una adaptación libre del trabajo de Uribe (2017) en la determinación de errores derivados de los problemas con la redacción de las preguntas, los debidos a problemas de construcción de estas, pero también en los derivados de la psicología o riesgos emocionales.

Y en términos generales la tabla 5 muestra los sesgos o condicionantes del entrevistado que se han tenido en cuenta a la hora de analizar sus respuestas. **En todo caso, dado el carácter subjetivo de estas valoraciones, se han usado de forma restrictiva a modo de comentarios a las respuestas dadas en los distintos apartados.**

Dado lo heterogéneo de los actores, se considera los diferentes posibles sesgos asociados a su condición y adaptado a ellos la técnica de captación de datos así como ponderar el peso específico de sus respuestas u opiniones en función de éstos y la temática tratada. Así se ha detectado en función de cada tipología de actores: el excesivo carácter técnico, o político, las limitaciones de índole personal, el carácter representativo pero no exclusivo, los problemas de contacto por la actual pandemia, el posible desconocimiento de la temática o las propias del margen de edad consideradas. A modo de ejemplo, en el caso José María Gómez (Gómez-res) a pesar de ser elegido por su condición de residente de edad avanzada, la mayoría de sus respuestas son en defensa o justificación de la labor municipal, por lo que se ha tenido en cuenta tanto su condición de presidente de la Asociación del Hogar del Jubilado como la de antiguo cargo político municipal presuponiendo cierto sesgo de deseabilidad social (en la tabla 08 usado el término Carácter Político).

Objetos de estudio	Sujetos	Posibles sesgo o problemática a considerar con carácter previo					
		Carácter técnico (CT)	Carácter Político (CP)	Limitaciones Personales (LP)	Representativo pero no exclusivo (NOE)	Problemas de contacto (pandemia)	Posible desconocimiento (DES)
Centro histórico	Técnicos locales	MUY ALTO	MUY ALTO	MUY BAJO	ALTO	MUY BAJO	MUY BAJO
	Residentes	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY ALTO	BAJO	MUY ALTO	MUY BAJO
	Encuestados	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MUY BAJO	ALTO
Habitantes y propietarios del centro histórico	Técnicos locales	MUY ALTO	MUY ALTO	MUY BAJO	ALTO	MUY BAJO	MUY BAJO
	Residentes	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY ALTO	MUY BAJO	MUY ALTO	MUY BAJO
	Encuestados	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MUY BAJO	MUY ALTO
Posibles demandantes de vivienda	Encuestados	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
	Residentes	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MEDIO	MUY ALTO	BAJO
	Técnicos locales	MUY ALTO	MUY BAJO	MUY BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO
Modelos cooperativistas	Encuestados	MUY BAJO	MUY BAJO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO	MEDIO
	Residentes	MUY BAJO	MUY BAJO	MEDIO	MEDIO	MUY ALTO	ALTO
	Técnicos locales	ALTO	MUY ALTO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MUY BAJO
	Técnicos coop-coho	MUY ALTO	MUY ALTO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
Modelos de cohousing / coliving	Encuestados	MUY BAJO	MUY BAJO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO	MUY ALTO
	Residentes	MUY BAJO	MUY BAJO	MEDIO	MEDIO	MUY ALTO	MUY ALTO
	Técnicos locales	ALTO	MUY ALTO	MEDIO	BAJO	MEDIO	ALTO
	Técnicos coop-coho	MUY ALTO	MUY ALTO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO	MUY BAJO
Indicadores	Técnicos locales	MUY ALTO	MUY ALTO	MUY BAJO	BAJO	MUY BAJO	MEDIO

[Tabla 08: Sesgos o prejuicios posibles de los entrevistados según temática]

Las fuentes documentales

Respecto a los modelos alternativos analizados en las fuentes documentales predominan los aspectos positivos o «publicitarios» (por el propio origen de las fuentes), por lo que han sido contrastados con otra documentación más crítica o académica y principalmente con el testimonio de alguna persona implicada.

Los datos estadísticos y el trabajo de campo in situ

Con los datos estadísticos y trabajo de campo descriptivo se han procurado datos lo más contrastados posibles y con la incertidumbre propia de las técnicas utilizadas. De igual forma, se tiene cautela con las metodologías de evaluación aplicadas en las distintas administraciones, ya que pueden pecar de cierto corporativismo institucional o fundamentos políticos, pero principalmente por la indefinición estadística del ámbito.

Los datos métodos y técnicas de representación

Como método descriptivo se han utilizado diversos métodos y técnicas gráficas de representación buscando la mayor eficacia explicativa:

- Se ha procurado para mejor comparación entre distintos datos y siempre se sea posible expresar mapas y planos sobre una misma base extraída del programa Google Earth.
- Se han ha analizado los datos estadísticos mediante diversas técnicas de representación (barras, nube de puntos, mapa-árbol, *aluvian chard*, *sunburst chard*, etc.)
- Se ha representado gráficamente esquemas de procesos deductivos/conclusiones.

4. Marco teórico

En este apartado, aunque se hace una breve aproximación a los referentes teóricos sobre los centros históricos y sus problemas derivados, el carácter local, particular y peculiar de cada uno de estos hace que el peso de la investigación se centre en la caracterización realizada por el trabajo de campo, y por tanto la carga de la investigación teórica recaiga más sobre los modelos de propiedad, la gestión de la convivencia y los indicadores de evaluación.

a. Deterioro de los centros históricos, rehabilitación, gentrificación y problemas derivados

Rehabilitación y gentrificación

El envejecimiento y vaciado demográfico en los centros históricos ha sido estudiado por diversos autores (Martínez, 2001; Pérez y Abellán, 2018), incidiendo en que es una fase previa y común a los posteriores procesos de abandono y gentrificación con desplazamiento poblacional (Martínez, 2001), es decir: tras un primer abandono poblacional, se produce la sustitución de los pobladores originales por otros que pueden permitirse la subida de precios, el aislamiento social o el mercado inmobiliario.

También se ha estudiado el cambio generacional de la periferia urbana que no solo se debe al envejecimiento de la población de ésta, sino también, al desplazamiento o sustitución de los habitantes de los centros urbanos (Pérez y Abellán, 2018).

Algunas experiencias de gentrificación sin desplazamiento de la población han sido estudiadas por Delgadillo (2015), aunque el autor explica que: «la aparente mezcla social de un barrio no necesariamente corresponde a una integración y a mayor comunicación entre vecinos o al cierre de las distancias sociales». Así, la integración social de los pobladores originales es compleja y muchas veces descuidada por los agentes sociales.

La adaptación ambiental de las personas mayores al entorno urbano es compleja y presenta como una de sus estrategias la reubicación (García-Valdez et al., 2019), es decir el abandono del hogar por otro más adaptado a sus necesidades, lo cual contribuye al problema del despoblamiento del CH.

Desde una «justificación ilustrado-cultural» de la «rehabilitación urbana» en España se inició un proceso de recuperación o protección primero de edificios (años 45-65), luego de barrios (años 40-80) y por último, conjuntos más amplios (años 80 en adelante), y solo luego ante la grave situación de deterioro en que se encontraban sus moradores

originales, se iniciaron actuaciones del tipo social, invocando el «despilfarro» que suponía el abandono del «capital fijo» de una ciudad, en términos de insostenibilidad social, económica y medioambiental (años 2000 en adelante). Se pasó así, de unas políticas intervencionistas basadas en planes especiales y planes integrados a unas políticas de fomento (Rubio, 2011).

En el campo social, hasta la década de los 70, los gobiernos empezaron un programa de «limpieza» de las áreas centrales más pobres y deterioradas para atraer la inversión privada, los llamados en inglés *Urban Renewal*, para, solo luego en torno a finales del pasado y principios del actual siglo, bajo el paraguas de la *Environmental Action Programmes* de la UE, realizar una revisión social, política y ambiental de las intervenciones en el centro y que derivó en una desregularización y en los planes de transformación y revitalización urbanas, una de cuyas consecuencias fue el debate actual sobre la gentrificación urbana (Fiori, 2010).

Para ambos autores, Fiori (2010) y Rubio (2011), el proceso evolutivo no es sustitutivo, sino de convivencia, por lo que persisten programas solo de rehabilitación de edificios o «espaciales» con otros que incluyen consideraciones sociales o de integración urbana.

Para Martínez (2001), la que llama *cultura de la recuperación urbana* se basa en un urbanismo de austeridad, en recuperar el uso comunitario de la ciudad, la dimensión colectiva de la residencia, el derecho al realojo, de conciliar el trabajo con la residencia. Sin embargo, para este autor es difícil la estrecha colaboración entre los organismos públicos, los vecinos y los propietarios de las zonas afectadas. Porque, los que llama *procesos de concertación y armonización sociales* son muy complejos para armonizar intereses contrapuestos. Y esto es justo lo contrario de lo que el capital privado quiere, pues este prefiere una rápida movilización de sus inversiones para tener rendimientos elevados. Pues, como aducía Pol Méndez (1988) los alquileres de renta antigua que desincentivan las obras de mantenimiento y la impunidad de las declaraciones de ruina destruyen la ciudad, pues los propietarios preferían la demolición antes que la rehabilitación, partiendo así de procesos mucho menos condicionados. Como dice Jordi Borja (2015), estos grandes proyectos de renovación urbana son las principales fuentes de acumulación de capital por medio de una economía especulativa.

España sigue siendo el onceavo país de la Unión Europea con vivienda en propiedad, con un 76,3% en 2018 (Fernández, 2020), lo cual dificulta enormemente los programas de realojo temporal, en especial en centros históricos donde los edificios se definen por viviendas unifamiliares o con pocas familias, o con conflictos de propiedad por herencias u otros. Es por lo que, como en el caso que nos ocupa, los promotores privados solo actúan puntualmente cuando el edificio ya ha desaparecido y la propiedad está unificada por ejecuciones hipotecarias o similares (R.C., 2020).

Los incentivos fiscales a la rehabilitación se limitan a una superficie máxima y a un porcentaje de las obras (Bueno Maluenda, 2013). Así, muchos propietarios sin recursos suficientes son obligados a abandonar sus hogares, venderlos o trasladarse temporalmente ante la incapacidad de hacer frente a los costes. Otros, son condenados a vivir en sus casas, con grandes deficiencias de accesibilidad, pobreza energética, etc, creando una nueva marginalidad que se ha ilustrado con el conocido titular de «mi casa mi prisión» recurrente en la prensa actual.

La administración por lo general, solo impone el *deber de rehabilitar* (edificios), mediante multas y sanciones que en todo caso solo agravan la situación de los propietarios, actuando solo de forma punitiva y no proactiva. Es raro el caso de la expropiación con realojo (Ruíz, 2015). Caso singular es la actuación de colaboración público-privada de Santa Coloma de Gramonès, donde la administración local ha llevado a cabo un proceso dirigido de rehabilitación costado por propietarios o de cargas hipotecarias sobre sus fincas (Mas, 2017)

Así, mayoría de los procesos de rehabilitación y de las intervenciones urbanísticas en los barrios históricos, tanto por iniciativa pública como privada, han resultado procesos de gentrificación y turistificación de carácter segregador o excluyente con los pobladores originales (Pavel, 2016).

Cómo analiza Fiori (2010) la gentrificación ha sido considerada como positiva por muchos autores, siempre que se evite el desplazamiento. Pero, minimizar las externalidades negativas resulta dificultoso y termina desplazando a las personas de menos ingresos. Este fenómeno se relaciona con la ciudad difusa, dispersa y fragmentada, mediante el vaciado del centro, la «no ciudad» que menciona Borja (2015) donde:

Los centros históricos se museifican y se gentrifican, los barrios residenciales se securizan mediante la homogeneización social, los barrios populares van modificando su población a medida que se produce la renovación urbana y algunos barrios degradados son refugio de colectivos marginados, no necesariamente marginales. Progresivamente los sectores populares son excluidos de la ciudad, del lugar donde se puede ejercer la ciudadanía, el derecho a la ciudad se pierde o se reduce a mínimos. (Borja, 2015)

Ante la huida de los promotores privados, que no «ven rentable» su inversión, la incapacidad de los propietarios/residentes nativos de hacer frente a la situación, y la incapacidad o lo inoperable de la administración, se propone investigar estrategias alternativas al mercado de la vivienda común, entendiendo estas últimas a las propias de la economía especulativa que mencionaba Jordi Borja (2015).

Se trata de pues de recuperar un derecho a la ciudad (Lefebvre, 1969) de afrontar la desigualdad social y producir una mejora de vida de los sectores populares, en

especial los más desfavorecidos, en forma de acceso a la vivienda, equipamientos, servicios, etc. (Borja, 2009)

La percepción de un barrio o una ciudad

Con relación al apartado anterior, la percepción o imagen que se tiene de un barrio o una parte de la ciudad es fundamental para plantear cualquier plan o programa de rehabilitación. Para solucionar un problema primero se ha de ser consciente de que existe tal problema, saber identificarlo y localizarlo.

Muy consciente de ello Kevin Lynch (1960) afirmó que el urbanismo es algo temporal, la ciudad está formada por la imagen «pública» suma de las colectivas imágenes individuales de sus ciudadanos y «estas imágenes colectivas son necesarias para que el individuo actúe adecuadamente dentro de su entorno y para que coopere con sus ciudadanos». Así, ideó toda una metodología para analizar como el espacio urbano es percibido por sus habitantes y visitantes: En su libro «La imagen de la Ciudad» (Lynch, 1960) a partir de una serie de encuestas proponía identificar los hitos, nodos, barrios, bordes y vías para trazar un esquema ideográfico de cómo es la imagen que es percibida de una ciudad o un barrio.

En el presente trabajo se realiza una adaptación del método descrito por Lynch para analizar la percepción que se tiene del CH a través de una encuesta online.

b. Modelos de gestión jurídico-económicos de la propiedad

Modelos de cooperativas de viviendas sus ventajas e inconvenientes de implantación, en especial en programas de rehabilitación

Para Freeman (2005) el problema del desplazamiento está más en los perfiles económicos de los nuevos residentes, que en el de los que se sustituyen. Si las personas con menos ingresos no pueden acceder a vivir en determinados barrios estos terminan gentrificados y gradualmente desplazando a los moradores originales, y esta debiera ser la estrategia de recuperación si se pretende evitar esos desplazamientos e incidir en los nuevos pobladores.

En el cooperativismo, los valores llamados '*community anchor*' (communityalliance, sf) o de vinculación con la comunidad y su condición de sistema alternativo o complementario a la promoción basada solo en el mercado, y pueden resultar atractivos, como se ha visto, ante la reticencia de los promotores privados a actuar en CH por la cierta complejidad social y de gestión.

Los sistemas cooperativistas y la llamada economía social han sido objeto recientemente de atención por la literatura económica, Monzón Campos (2003) indica que los conceptos han sido estudiados tanto desde los principios socialistas utópicos, anticapitalistas ricardianos, como en la tradición liberal del pensamiento.

En el caso de la vivienda, estos modelos están muy extendidos en Europa, en especial en Dinamarca, donde existen principalmente dos modelos cooperativistas, el Andel (cada socio tiene participación en el patrimonio de la cooperativa) y el Almene (propiedad de asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro o públicas) (Vidal, 2015)

El de las LEC ('*Limited Equity Housing Cooperatives*') americano, es similar al sistema Andel, los propietarios compran una participación (de conjunto) y se comprometen a re-vender su participación a un precio determinado ('*Limited equity cooperatives - Local Housing Solutions*', 2021). Permite la constitución de segundas hipotecas para necesidades educativas y de otro tipo, lo cual contribuye a la solvencia económica de los participantes (Saegert y Benítez, 2005).

Etxezarreta y Merino (2013) afirman que los mercados no son equitativos distribuidores de los bienes de primera necesidad, ni de derechos sociales, ni tampoco de la vivienda. Por eso, proponen el modelo de cooperativas de viviendas como

alternativa a viviendas de iniciativas tanto públicas como privadas, justificado en el poco gasto en las políticas de vivienda y en el problema de la vivienda como bien de mercado. Y es que, después de las crisis económicas recientes, que han puesto en crisis la confianza en las instituciones tradicionales, las cooperativas y la economía social pueden consolidar el llamado estado del bienestar (Monzón Campos, 2003).

Además, los mercados de viviendas y las promociones públicas de viviendas se han centrado en los dos extremos del espectro de ingresos (las viviendas de lujo y las personas más necesitadas) mientras que los sistemas cooperativistas promueven una mayor diversidad e integración entre colectivos más variados de la sociedad (Saegert y Benítez, 2005).

Para Lambea (2015), además, son una herramienta válida para la rehabilitación de edificios existentes por parte de propietarios e inquilinos, como para la puesta en marcha de viviendas cuyas obras se han paralizado a causa de la crisis económica. La autora, además reflexiona sobre los límites del deber de rehabilitación energética impuesto por Europa, y acuña el término «sostenibilidad humana» para una evaluación más amplia de sostenibilidad tecnológica, energética, salud física y mental, etc. para concluir que:

La rehabilitación es importante y deseable, y debe fomentarse. Sin embargo, debe tenerse especial cuidado en la imposición de nuevos límites de interés público al propietario de las viviendas como consecuencia de la misma. (Lambea, 2015.)

Los citados Etxezarreta y Merino (2013) analizan distintos modelos de cooperativas de viviendas en España, y aunque agrupa el modelo Andel y el Almene en un único tipo, se puede resumir en la tabla 09 realizada a partir del trabajo de los mencionados autores.

De ella se deduce que las cooperativas de cesión de uso son las que más se aproximan al modelo Andel o Almene en España (Etxezarreta et al., 2018).

	¿Qué son?	Características	Funcionamiento
Cooperativa para la adjudicación de las viviendas en propiedad	Es un mero medio operacional	Solo mayoritario en España, residual en el resto de Europa.	Los socios cooperativistas ponen en común sus capitales financieros.
	Basado en mentalidad tradicional de propiedad		Que son invertidos en la construcción de los activos.
	Lógica empresarial		Las viviendas y locales son adjudicadas de forma individual
	Falta de registros públicos, oscurantismo y gestoras de cooperativas.		Una vez adjudicados sus activos son liquidados.
Cooperativa para la adjudicación de las viviendas y administración y/o gestión de los elementos comunes	Igual procedimiento que el anterior.	Es una variante voluntaria o circunstancial de la primera.	No desaparecen, siguen desarrollando administración de elementos comunes o establecer servicios a favor de los socios
	Voluntariamente se decide continuar o porque no se han realizado la totalidad de las adjudicaciones		Urbanizaciones cerradas que gestionan el mantenimiento
			O siguen en el mercado hasta que se adjudiquen los últimos activos.
Cooperativas creadas para la gestión de usos comunes	Creadas para la administración y gestión de bienes y/o servicios, sin necesidad de que las mismas hayan participado en el hecho promocional.	Por la Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas	Locales o comercios constituidos para ser copropietarios.
El régimen de uso y disfrute: El modelo Andel	La viviendas pertenecen a una cooperativa	Promoción estrictamente privada, en inmueble único.	Los socios abonan un importe económico, fijado por los órganos de gobierno de la misma en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble.
	Los socios disfrutan de un derecho de uso indefinido sobre los pisos con una renta a un precio reducido	Asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyen para tal finalidad	Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajena su derecho de uso a otra persona
			El derecho de uso tendría carácter indefinido.
			Hay un canon o renta social para costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y otros conceptos.
Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas	Son cooperativas no asociadas a la propiedad sino a los usuarios o arrendatarios de las mismas.	Lo habitual es que en este modelo la propiedad de las viviendas sea pública, enmarcado en políticas públicas de alquiler	Los usuarios se agrupan para gestionar de forma cooperativa la administración y conservación de la edificación, sin descartar la implementación de servicios de interés para todos.
Cooperativas para la rehabilitación	Constitución de sociedades cooperativas por vecinos de inmuebles para acometer determinadas obras bajo fórmula empresarial y no a través de su propiedad horizontal.		Los socios titulares de las viviendas y/o locales cooperativas la constituyen para la gestión conjunta de la rehabilitación de estos inmuebles

[Tabla 09: Modelos de cooperativas de viviendas realizado a partir de Etzezarreta y Merino (2013)]

A partir del anterior cuadro sintético, se puede vislumbrar ciertas ventajas e inconvenientes que pueden presentar de manera genérica cada uno de esos sistemas cooperativistas en la tabla 10 que se muestra a continuación:

	Ventajas	Inconvenientes
Cooperativa para la adjudicación de las viviendas en propiedad	Gran tradición y experiencias en España	No implica vinculación con los propietarios prolongada
	Buenas aceptación en la mentalidad tradicional de propiedad	No implica otras formas de convivencia o posesión de la propiedad
	Se basa en el régimen común y usual de propiedad horizontal	No existen servicios o elementos comunes de convivencia
Cooperativa para la adjudicación de las viviendas y administración y/o gestión de los elementos comunes	Es una variante voluntaria o circunstancial de la primera.	Es una situación transitoria voluntaria o condicionada.
Cooperativas creadas para la gestión de usos comunes	Tiene un carácter más duradero	Tienen limitaciones a la hora de gestionar ciertos servicios
	Permite tener servicios y espacios comunes	Suelen limitarse a gestionar servicios o espacios comunes como zonas comunes o locales
El régimen de uso y disfrute: El modelo Andel	Los socios disfrutan de un derecho de uso indefinido sobre los pisos con una renta a un precio reducido	Promoción estrictamente privada, en un inmueble único.
	Se cubren tanto para costes de promoción, construcción, amortización, como el mantenimiento, mejoras y otros conceptos	Existe una aportación inicial y una cuota o canon continuo
	Pueden convenirse algunos servicios comunitarios	Es difícil su creación y gestión, por lo que se suele recurrir a gestoras o promotoras
Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas	Permite a vecinos de inmuebles acometer determinadas obras o servicios muy puntuales.	Solo incluye a usuarios o arrendatarios de las viviendas
Cooperativas para la rehabilitación	Permite a vecinos de inmuebles acometer determinadas obras.	Es una fórmula jurídica meramente vehicular para lograr un objetivo concreto.

[Tabla 10: Ventajas e inconvenientes de los modelos cooperativistas, realizado a partir de Etxezarreta y Merino (2013)]

Todas estas fórmulas tienen en común una organización legal más o menos clara y definida, lo cual otorga cierta garantía jurídica para la resolución de conflictos, que como se verá es muy común en las iniciativas a continuación estudiadas. Además, tenga carácter instrumental o de gestión de un proyecto, tanto en las economías liberales como en las intervencionistas, se han considerado siempre como una herramienta útil para la regulación (o autorregulación) de los mercados inmobiliarios, poseyendo también un carácter de vínculo con la comunidad y el sitio que debemos considerar.

Las comunidades de bienes y la multipropiedad

Otras dos fórmulas de propiedad compartida que son comunes en nuestro derecho, son las comunidades de bienes y la multipropiedad, que resumimos en el siguiente cuadro a partir de conceptosjuridicos.com (sf):

	Comunidad de Bienes	Proindiviso
Características:	Es un acuerdo privado entre particulares que ponen en común un bien patrimonial.	La propiedad no se concreta, es una cuota abstracta del bien.
	Pueden ser voluntarias o accidentales	Pueden ser voluntarias o accidentales
	Pueden pactarse los usos, administración y gestión.	No existe proindiviso entre el nudo propietario y el usufructuario. (propiedad y uso son indistinguibles)
	Participan de las pérdidas y las ganancias	Comparten la totalidad del conjunto.
Ventajas:	Disponen de una amplia discrecionalidad en su diseño	Está muy extendida
	La constitución y administración es muy sencilla	La constitución es muy sencilla
Inconvenientes:	No limita la responsabilidad de los socios (todos responden con sus bienes)	Problemas de asignación de responsabilidades, todos responden con sus bienes
	Escasez de ayudas públicas.	Problemas judiciales y legales para disolución o partición.

[Tabla 11: Comparativa de los modelos de comunidades de bienes y el proindiviso o multipropiedad, realizados a partir de conceptosjuridicos.com (sf)]

Aunque en el estudio no se profundiza en ellos, por motivos de concreción, se contrasta que ambos están muy extendidos en la estructura de la propiedad de Chiclana de la Frontera, bien por motivos de herencia o bien por motivos de construcciones ilegales. En concreto, la fórmula del proindiviso ha sido muy utilizada para la fraudulenta división de fincas rústicas o con algún grado de urbanización que la normativa urbanística no autorizaba, y la construcción de manera clandestina de viviendas en el extrarradio que albergan en la actualidad hasta un 30% de la población del municipio (Górgolas, 2016). Es por ello que ahora está muy limitado jurídicamente (CoMa, 2016) y perseguido, provocando problemas de regularización (F.M, 2019) y de responsabilidad compartida (proindivisos levante, sf).

Otras fórmulas de propiedad. La hipoteca inversa

La Hipoteca inversa nace bajo la premisa de que la principal forma de acumulación de riqueza de las familias españolas es la vivienda, y que los riesgos financieros derivados del envejecimiento (situación de dependencia, cobertura pública, renta limitada) pueden ser mitigados por esta fórmula (Costa-Font et al., 2006).

Se suele encuadrar dentro de la trasposición al mercado español del fenómeno de las 'reverse mortgage' del mercado anglosajón (Costa-Font et al., 2006), sin embargo,

como recuerda Orts Santos (2012) este fenómeno está vinculado al concepto jurídico de la nuda propiedad (compra sin derecho a usufructo, es decir se transmite la propiedad, pero no la posesión y el disfrute).

Así otras figuras relacionadas y son mostradas en la tabla 12 que se muestra a continuación:

	Concepto	Tipo
Contrato de alimentos, dación personal, pensión alimenticia, acogimiento de casa,..	Una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital de cualquier clase de bienes y derechos	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad
Acogimiento familiar	Muy similar al contrato de alimentos, pero solamente una de las partes está obligada a la prestación de asistencia, por lo que tiene una componente altruista y de solidaridad	No hay transmisión ni de uso ni de propiedad
Cesión para alquiler	Cuando el propietario de una vivienda desea vivir por el resto de su vida, en una residencia para mayores, o en un piso tutelado, u otro alojamiento alternativo, puede ceder la vivienda a una entidad que se encarga de su alquiler y le garantiza unos ingresos al propietario	Se transmite uso y propiedad
Censo reservativo	El dueño pierde la propiedad del inmueble y con ella la posesión, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo una pensión o canon anual, que puede ser vitalicio o indefinido	Se transmite uso y propiedad
Hipoteca pensión	La hipoteca pensión consiste en la suscripción de un crédito hipotecario garantizado con la vivienda destinando el importe obtenido a la contratación de un seguro de pensión vitalicia.	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad.
Vivienda pensión	La nuda propiedad de su vivienda habitual a una entidad aseguradora a cambio de una renta vitalicia asegurada	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad
Contrato de renta vitalicia	Una persona a cambio de la entrega de un capital en bienes muebles e inmuebles se obliga a realizar una prestación periódica limitada a la vida de una o varias personas consistente en una cantidad de dinero o cosas fungibles	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad
Renta vitalicia inmobiliaria	Similar a la renta vitalicia, pero mediante un contrato de seguro, transfiriendo la nuda propiedad, hasta su fallecimiento sin transmisión de derechos a herederos.	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad
Venta con alquiler garantizado	La venta de la nuda propiedad de pago único, pero el vendedor sigue pagando un alquiler como inquilino	Se mantiene el uso, se transmite la propiedad
Alquiler para residencia	No se vende la propiedad, sino que se cede para que sea alquilada unos años a cambio del coste de la residencia privada.	No hay transmisión ni de uso ni de propiedad.

[Tabla 12: Otros modelos de uso, transmisión o disfrute de la vivienda con transmisión o no de la misma, realizado a partir de Orts Santos (2012) ; Salobal y Moreno Mendieta (2019) ; Montero, Pepa (2019)]

Los partidarios de la Hipoteca inversa suelen justificar este tipo de fórmulas, en especial las de transmisión de derechos reales, tanto por el aumento de la esperanza de vida, por unas pensiones del sistema público insuficientes para financiar los altos costes de la dependencia y que, aunque la mejor forma de liberar el valor acumulado de la vivienda es venderlo, no siempre es posible y puede llevar costes sentimentales (Costa-Font et al., 2006).

Pero, este tipo de figuras suelen representar una situación de desigualdad entre el prestatario y el receptor, que conlleva situaciones injustas o insolidarias (Gutiérrez, 2020), ya que en muchas ocasiones existe la posibilidad de que se produzca un desequilibrio entre las contraprestaciones que deben asumir las distintas partes (Orts Santos, 2012). Además, suelen estar limitadas a la edad máxima de 70 años del concesionario y a 10 o 15 años de duración, y la cuantía tiene base en una valoración hipotecaria previa, con la depreciación correspondiente (Costa-Font et al., 2006). Por último, al tratarse de un tipo de préstamo de consumo, basado en la valoración hipotecaria de la finca en el estado actual, encaminado a completar las necesidades de rentas del prestatario, parece poco probable su utilización para restaurar o mejorar el estado de la vivienda objeto del préstamo. Por lo que, dado el estado previo del que se parte en el estudio y las consideraciones hechas en los antecedentes, esta no se puede considerar más que una técnica más de acumulación y reestructuración de la propiedad, aun cuando se proponga como instrumento para aumentar el parque público de vivienda (Martínez et al., 2019), pues en ningún caso tiene como fin último la recuperación o restauración de los edificios, entorno o espacios y mucho menos socavar la injusticia espacial (Borja, 2018) provocada por la inaccesibilidad y la exclusión.

En la mayoría del resto de figuras en las que produce también una transferencia de la propiedad suponen el desplazamiento del inquilino, y se puede hacer extensiva la reflexión sobre la liquidez en recuperación de las viviendas que se indicó sobre la hipoteca inversa, por lo que, aun siendo opciones válidas para la seguridad económica de los ocupantes, no son consideradas para los objetivos de recuperación de un barrio. Una vez más se tratan de procesos concentradores de la propiedad, cuya validez como mecanismos de regeneración urbana ya han sido comentados y exceden el ámbito de este trabajo.

c. Modelos de gestión de la convivencia (*cohousing* y *coliving*)

Afirma Jordi Borja (2012) que el urbanismo debe contribuir a crear lazos entre personas y colectivos que reconozca el protagonismo de los habitantes en la gestión de la convivencia. Así, el interés de este trabajo no reside solo en evaluar los procesos que sirvan para reconstruir la arquitectura, sino también la convivencia y las relaciones sociales

Es normalmente en el espacio público donde se manifiestan las relaciones sociales casuales o habituales (Borja y Muxi, 2003). En los modelos tradicionales de vivienda y alquiler también se generan relaciones propias de vecindad y convivencia, pero son normalmente en el espacio público o en su caso los llamados espacios comunes, que han sido concebidos generalmente como espacios meramente funcionales de distribución y funcionamiento.

Actualmente existe una tendencia a recuperar y reinterpretar estos espacios y usos de la vivienda colectiva que antaño servían para generar comunidad. Como los patios de vecinos, portales o las aceras que mencionaba Jane Jacobs (1961). También por integrar dentro del edificio elementos comunitarios (como salas de reuniones, espacios infantiles, etc.) o incluso replantear el grado de convivencia e intimidad según el grado de implicación que pretendan los cohabitantes.

Muchos de estos modelos que se han agrupado bajo los anglicismos de '*cohousing*' y '*coliving*' parten del principio de dotar a los habitantes de un cierto sentimiento de «comunidad» y, aunque presentan elementos comunes, presenta una cierta diferencia en su implicación personal y comunitaria, aunque de una graduación tal que a veces es difícil distinguirlos en su concreción práctica.

A continuación se expondrán sucintamente algunos de estos modelos, analizando sus fortalezas y debilidades con respecto al objetivo perseguido de una rehabilitación del CH que implique la recuperación e integración social de nuevos y actuales residentes:

El cohousing

Para Bamford (2004) la expresión de los Países Bajos para definir el *cohousing*, «Vivir juntos por cuenta propia», resume el espíritu de vivir en un vecindario mucho más comunitario u orientado a la comunidad de lo habitual, pero hacerlo sin sacrificar la privacidad de las familias u hogares individuales y sus viviendas.

El modelo empezó a tener forma en Dinamarca a principios de los años 60 (Bamford, 2004), acuñado por McCamant y Durrett (1988) para designar el modelo residencial de viviendas colaborativas aunque algunos autores se remontan a los falansterios de Fourier, las comunidades jesuíticas o los kibutz israelíes o las comunas hippies.

Aunque la definición dada por del Monte (2017) de «modelo residencial formado por viviendas de uso privativo y zonas comunitarias que se diseñan como extensión de la vivienda» no difiere mucho a los «apartamentos con servicios» del modelo hotelero conocido como Resort (si obviamos el carácter de negocio de este último), la diferencia, según el autor, reside en que los modelos participativos, carentes de jerarquías, son los que primeramente crean la comunidad y más tarde el edificio de forma auto-gestionada y auto-promovida.

Sáenz de Júbera (2018), citando a varios autores, resume las características comunes de los modelos *Cohousing* desarrollados en España y Portugal y que podemos resumir en la siguiente tabla 13:

	Características de los modelos <i>Cohousing</i>
Concurrencia de espacios privados y comunes.	Compartir espacios y servicios procura un mejor reparto de tareas y recursos entre los vecinos, así como una reducción de costes.
Alto grado de participación en la vida comunitaria y proyecto común.	Los promotores suelen diseñar la estructura comunal, los espacios privados y comunes, los servicios y actividades compartidas, y los residentes participan en actividades comunes, cumplimiento de deberes, reuniones de toma de decisión, etc.
Son los propios residentes los que gestionan y dirigen la comunidad.	A través de unos estatutos o reglamentos internos, mediante regla de mayoría, se deciden los intereses conjuntos, respetando la autonomía personal.
Existencia de valores comunitarios	Suelen ser determinantes a la hora de participar o integrarse en la comunidad y sirven de base para concretar los derechos y los deberes.
Autonomía económica	No existen ingresos o patrimonio común, se hacen aportaciones para la gestión y la administración de la comunidad.

[Tabla 13: Características de los modelos *cohousing* según Sáenz de Júbera (2018)]

Dos de sus características fundamentales han de ser analizadas para determinar las ventajas e inconvenientes de estos sistemas:

- *Este grupo cohesivo está compuesto por personas que eligen convivir con propósitos comunes, trabajo colaborativo y un estilo de vida que refleja sus valores centrales (Kozeny, 1995), por lo que la configuración o constitución de la comunidad ha de ser anterior al proyecto (del Monte, 2017)*

Las iniciativas o grupos promotores suelen tener una vinculación con una temática o ideario concreto y común: la reivindicación urbana, asociaciones de vecinos, permacultura, ecologismo, personas mayores, etc.

Estos grupos «semilla» suelen trazar la línea filosófica sobre la que se basará el proyecto y al que luego se añadirán o descartan nuevos integrantes que comparten dichos propósitos. Esto provoca, además, por las diferencias de tipo económico y cultural, que las proyectos intergeneracionales sean raros en nuestro país y más comunes los proyectos *senior* (Etxezarreta et al., 2018).

Los *cohousing senior* gozan de gran aceptación (nacional o internacional) pues ofrecen a personas con diferentes discapacidades «una alternativa a la vida institucionalizada» con la promesa de una «vivienda autónoma asequible» (Basas, 2009)

- Se trata de comunidades autogestionadas, por lo que es importante conseguir un consenso. Lo que lleva a la aparición de procesos o entidades de mediación

Según el proceso de encuestas y análisis llevado a cabo por Etxezarreta et al. (2018) el proyecto de convivencia y el sentimiento de comunidad es lo que distingue una vivienda en convivencia o *cohousing* de una mera cooperativa de gestión de uso. Las personas impulsoras suelen prolongar los procesos previos de la idea del proyecto (por hasta tres años) y la toma de decisiones se reparte entre todos los habitantes de la vivienda o socios. Y, las personas interesadas en formar parte del proyecto inicial realizan talleres antes y después para dar forma al proyecto (Etxezarreta et al., 2018).

Así pues, entre las ventajas de estos modelos está el que se logra un gran sentimiento de comunidad e integración entre los convivientes y da lugar a iniciativas interesantes de puesta en común e implicación personal y voluntad democrática. Esto es también su principal punto débil. Entre sus inconvenientes está el lento proceso de alcanzar consensos y materialización de los proyectos, que puede resultar letal para las aspiraciones comunes. Pero también encontrar grupos o constituirlos a partir de cero y con variedad de intereses, edades, capacidades e inquietudes.

Con la llegada de la crisis y la situación de la actual pandemia, los flexibles espacios abiertos de los *Cohousing* con su modelo colaborativo han garantizado a sus usuarios moverse libremente y participar. Se ha demostrado gran flexibilidad en su diseño y gestión, reforzando aún más la cohesión entre sus miembros (de Molina y Valero, 2020)

El coliving

El fenómeno del *coliving*, es un paso más en la vida en comunidad. En este caso con el anglicismo se refiere al fenómeno de personas que comparten vivienda.

El fenómeno de jóvenes que comparten casa, compartiendo gastos y estableciendo lazos familiares con personas de las mismas características, no es nuevo, aunque los cambios demográficos, sociológicos, económicos y las migraciones los han hecho más comunes en la actualidad (Cireddu, 2014). Sin embargo, para Souza (2021) el fenómeno del *coliving* implica mucho más que la simple cohabitación, comprende sentido de comunidad, sostenibilidad y economía colaborativa. Indica que, cada vez más personas buscan socializar en entornos compartidos, más que ahorrar o compartir gastos. Y en este sentido, fenómenos como los nómadas digitales, las personas solteras sin familia, o los que buscan un alojamiento temporal son un gran nicho de estas soluciones. Sin embargo, esta modalidad de vivienda suele atraer más a personas del entorno de los 30 años sin hijos, donde los niños pequeños y adolescentes suelen ser excluidos (Souza, 2021)

También en el contexto del acompañamiento de personas mayores y el alojamiento juvenil se han producido experiencias de alojamiento intergeneracional como solución, los llamados programas intergeneracionales de alojamiento (Centro de Documentación y Estudios SIIS, 2018). Pero también, experiencias como «Vive y convive», promovido, entre otros, por los ayuntamientos de Madrid, Barcelona y las universidades autónomas de Madrid (UAM, sf) y Barcelona (UAB, sf), donde jóvenes estudiantes conviven con personas mayores en su hogar.

A partir del trabajo de Cireddu (2014) se pueden agrupar este tipo de viviendas en la siguiente tabla resumen (tabla 14):

	Características
La vivienda-habitación	La habitación es donde se desarrollan las actividades principales.
	El espacio compartido tiene menor relevancia en la organización
	Se extiende al exterior de la ciudad, que es el espacio de relación.
La viviendas comuna	Las habitaciones se reducen a la cama/dormitorio.
	Se difumina en un espacio continuo compartido donde se realizan todas las actividades del hogar.
La vivienda desjerarquizada	Es algo intermedio
	Las habitaciones son espacios privados, pero están abiertos a todos.
	Todos tienen igual acceso a los espacios comunes donde se realizan las actividades.

[Tabla 14: tipos de residencias de *coliving* según Cireddu (2015)]

Sin embargo esta modalidad de vivienda dista mucho de estar regulada y suele esconder también un modelo de negocio inmobiliario, como lo demuestra empresas como Habyt, The House y Urban Campus (Alarcos, 2019). Las experiencias suelen estar limitadas en una franja de edad e intereses muy limitada, también en el tiempo. Las únicas experiencias de mezcla de generaciones suelen venir avaladas por instituciones o administraciones, quizás por garantía y confianza.

Es por tanto una apuesta en principio muy limitante, pues puede caer en las relaciones efímeras y temporales, así como un poco vinculación colectiva, ya que los grupos suelen ser reducidos y puede llegar a tener los servicios externalizados (Souza, 2021) por lo que crean pocos vínculos con la comunidad.

Otras fórmulas

Carmen Ballet (2007) agrupa otras fórmulas de convivencia residencial comunitaria, como: barrios cerrados, urbanizaciones privadas, clubes de campo, *resort*, condominios, *Gated communities*, complejos inmobiliarios; bajo la denominación conjunta de espacios residenciales de tipo privativo.

Todos ellos tienen una estructura común de disponer «de servicios y equipamientos colectivos gobernados y gestionados de forma privada, algunos de los cuales disponen además de acceso controlado y delimitación del emprendimiento por vallas muros o otros elementos» (Ballet, 2007)

Comenta la autora que el elitismo inicial se ha difuminado en una generalización entre grupos sociales muy diversos, en contextos muy diferentes, pero con tendencias de un urbanismo actual, la privatización, la fragmentación urbana, y la «parquetematización»

o producción de espacios de simulación (Ballet, 2007). También que estos habitantes no renuncian al espacio público, a su consumo, pero sí a su construcción y a su mantenimiento (Ballet, 2007).

Las reflexiones finales de la autora pueden hacerse extensivas, al menos parcialmente, a todos los modelos de convivencia analizados. Sin embargo, en estos resorts privados, en principio inicialmente, se carece del espíritu de solidaridad y ideario altruista (al menos democráticamente comunitario) de los dos anteriores modelos. Y aunque, el diseño físico o de programa pueda caer en los sesgos de proximidad, la autodisciplina o en alienante exclusivismo, los principios fundamentales tanto del *cohousing* y el *coliving*, debieran de servir de barrera ideológica para la segregación y fragmentación del espacio público y la ciudadanía. No obstante, se necesitan más estudios específicos para la evaluación de tales tendencias.

d. La mezcla modelos jurídico-económicos y de convivencia (*cohousing/coliving* y cooperativismo)

Los modelos de *coliving* suelen centrarse en las viviendas existentes, en las que el propietario cede parcialmente una habitación o la alquila, también en empresas que explotan las casas o complejos mediante alquiler. La relación es, en ambos casos, unilateral o desproporcionada. La propiedad suele recaer en una única persona (física o jurídica) y los demás convivientes son inquilinos. Esto puede representar algunas ventajas en el presente estudio, principalmente, en propietarios reacios a deshacerse de la propiedad. Pero, implica también una fuerte inversión inicial, de difícil amortización, que en caso que nos ocupa, puede ser determinante.

En cuanto a los modelos de *cohousing*, el sistema elegido es normalmente el cooperativista en diferentes variantes. Etxezarreta et al. (2018) hacen un análisis de varios modelos exitosos del país (Jubilares, EntrePatios, Trabesol, etc.), tanto intergeneracionales como senior o de colectivos con un ideario común, para analizar los modelos de cooperativismo elegidos. El que, según los autores, se adapta más usualmente es el de cooperativa de cesión de uso (tipo Andel), sin embargo otros prefieren registrarse bajo el epígrafe «otras» (de cooperativas) ya que consideran que no se recogen el ideario completo de sus iniciativas.

Suárez y Castelló (sf) compara la compra y el alquiler con las cooperativas de cesión de uso que se refleja en la siguiente tabla (tabla 15):

	Cesión de uso	Alquiler	Compra
Participación de los vecinos	Alta	Baja	Media (solo cooperativas)
Especulativo	No	Sí	Sí
Desprenderse de la vivienda	Fácil	Fácil	Difícil
Hipoteca	Garantía limitada	No existe garantía	Garantía real
Duración	Indefinida	Limitada	Indefinida

[Tabla 15: Comparativa de la cesión de uso con el alquiler y la compra convencional, extraída de Suarez y Castelló (sf)]

Gran parte del presente trabajo consistirá en evaluar si las sinergias, características e idiosincrasia del ámbito de estudio, los actuales habitantes y los potenciales nuevos moradores, se pueden adaptar a los modelos propuestos y si dichos modelos pueden constituir las sinergias necesarias para el objetivo de la recuperación poblacional, social y física de dicho ámbito.

e. Indicadores y sistemas de evaluación

Para el Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC) «Un plan de incidencia consiste en la definición de una serie de componentes o pasos que contribuyen a precisar y definir los problemas, los objetivos, las acciones y los recursos necesarios para promover un cambio en políticas públicas» (CIPPEC, sf.).

Estos planes permiten organizar las acciones, actuar proactiva y estratégicamente, detectar oportunidades y sinergias, asegurar cierto grado de compromiso y si es participativo, ayudar a consensos. Y para ello se han de definir o plantear un diagnóstico, unos objetivos, los actores y las alianzas, las propuestas, las estrategias y las acciones, un plan de comunicación, los recursos y el cronograma, y el monitoreo y la evaluación (CIPPEC, sf.).

De Miguel (2000) distingue entre los principios de procedimientos para comprobar sistemáticamente un programa de intervención (evaluation research) y los que permiten evaluar los programas para mejorar sus estrategias de intervención social (program evaluation).

Para este autor, cualquier evaluación debe contener tres elementos: el proceso metodológico que se lleva a cabo para recoger e interpretar las evidencias, los criterios que vamos a utilizar para emitir juicios de valor, y finalmente la utilización que posteriormente se va a hacer de los resultados. Se debe precisar a qué tipo de conocimientos se le atribuye la categoría de evidencia (la información nos da certidumbre manifiesta o objetiva). Pero los programas sociales implican, por su naturaleza, una mezcla de métodos diferentes cuantitativos y cualitativos, deducción e inducción. Los Criterios técnicos (mediante la aplicación de procedimientos científicos apropiados) son una postura intermedia entre los criterios «políticos» (enfocados a supuestos ideológicos) o «democráticos» (enfocados a la participación), pero todos constituyen un «juicio de valor». La utilidad y credibilidad de los informes viene determinada por los posibles usos del informe, la identificación de los usuarios potenciales de la información, la claridad del nivel de operatividad del informe, y su elaboración y difusión adecuada. Y, para la delimitación del enfoque metodológico en la elección del modelo de evaluación se han de considerar: la finalidad del estudio evaluativo, la concreción de los parámetros del modelo, y la utilización de las taxonomías (clasificaciones). La elección del diseño y de los métodos varían en función del enfoque teórico adoptado, el sistema de control que permitan las variantes del programa, y el sistema de control que se utilizará sobre información recabada (de Miguel, 2000).

Y para Pomeranz (2011) el objetivo de la evaluación de un impacto debe mostrar un efecto causal, y su dificultad es contrafactual, es decir, evaluar lo que ocurriría sin el programa, que implica determinar un grupo de control o de comparación y un grupo de tratamiento. Así la autora distingue distintos métodos para la evaluación de impactos que podemos resumir en la tabla 16:

	Características
Evaluación aleatoria	Compara tratados y no tratados de forma aleatoria
	Los grupos son idénticos estadísticamente y no se aplica ningún otro tratamiento.
	Ventaja: es muy creíble si se diseña correctamente.
	Inconveniente: No permite evaluaciones retrospectivas e implica un tamaño de la muestra suficientemente grande.
Diferencia simple	Mide diferencias entre los que participaron y los que no.
	La única distinción es la participación o no en el programa.
	Ventajas: Ya existen datos que permiten el análisis retrospectivo y no se requieren datos de la situación anterior.
	Inconveniente: Necesita un grupo de control (sin programa). Puede subestimar o sobrevalorar el impacto por el sesgo de selección.
Evaluación Pre-Post	Mide los mismos participantes antes y después del programa.
	El único factor es el cambio producido.
	Ventajas: Ya existen datos que permiten el análisis retrospectivo y no se requieren datos de personas que no participaron.
	Desventajas: Otros factores ajenos al programa pueden afectar a los resultados.
Diferencia en diferencias	Mide cambios entre los que participaron y los que no.
	Asume que los que no participaron y los que sí tendrían tendencias comunes y mide el cambio.
	Ventajas: controla las características que cambian o no con el tiempo y que afectan a los tratados y a los no tratados.
	Inconveniente: Necesita un grupo de control (sin programa). Puede subestimar o sobrevalorar el impacto por el sesgo de selección.
Evaluación Pre-Post	Mide los mismos participantes antes y después del programa.
	El único factor es el cambio producido.
	Ventajas: Ya existen datos que permiten el análisis retrospectivo y no se requieren datos de personas que no participaron.
	Desventajas: Existe un sesgo de selección. Se necesita un grupo no afectado y datos anteriores.
Matching y PSM	Compara resultados de individuos observables similares tratados y no tratados
	Matching exacto: Hay al menos un individuo idéntico no tratado que el tratado.
	Propensity score matching (PSM): compara participantes con no participantes que tenían la misma posibilidad de participar.
	Ventajas: No requiere aleatoriedad. Da el impacto promedio y la distribución del impacto.
Regresión discontinua	Inconveniente: Sesgo de selección. Puede haber distinciones no observables en los individuos que influyan en el resultado.
	Analiza los resultados de los individuos justo arriba de la línea de corte de implementación del programa con los que están justo arriba de esta línea.
	El único factor es el cambio producido.
	Ventajas: Estimaciones muy fiables según la precisión de la línea de corte. Los individuos se dejan testear.
	Desventajas: Las conclusiones se aplican solo a los de alrededor de la línea de corte, no a los que están lejos del umbral.

[Tabla 16: Métodos de evaluación de impactos de los programas según Pomeranz (2011)]

Por ello, la elección del método de evaluación, la definición de los objetivos a evaluar y la población «diana» y los propios programas a evaluar han de ser fundamentales en la determinación del éxito o fracaso de un determinado programa.

d. Conclusiones parciales y hallazgos de la base teórica

Para la ciudad, ya consideremos la *urbs* o la *civitas* (del espacio físico o de las relaciones ciudadanas), es fundamental la vivienda, pues no solo delimita la morfología de calles y barrios, sino que también es una forma de participar en la ciudad, desarrolla las identidades colectivas y personales y engarza lo público y lo privado (Aparici, 2015).

La vivienda ha de ser capaz de responder y adaptarse tanto a las exigencias como a las características de la ciudad actual (Cireddu, 2015).

Sin vivienda o habitantes, la ciudad (o el barrio) pierde su condición de ser, la ciudad es la gente en la calle (Borja y Muxí, 2003). El transeúnte, el turista, el forastero, es solo parte de la «acera», no debe ser el protagonista esencial, sino las relaciones de vecindad (Jacobs, 1961)

Sin embargo, la propia repoblación del espacio no garantiza la recuperación social y ambiental de la ciudad. Los procesos de gentrificación, desplazamiento y exclusión pueden producirse en una mal enfocada rehabilitación o intento de recuperación de los barrios.

La confrontación de los modelos tradicionales de vivienda y propiedad con las nuevas alternativas permite contrastar la capacidad de crear relaciones entre los habitantes y la ciudad.

La estructura social y espacial de las ciudades no debe ser excluyente, ha de tener en cuenta los colectivos más desfavorecidos, los marginados (Borja y Castells, 1997).

Los proyectos de *cohousing* y *coliving* no garantizan por sí mismos la integración, pero al menos aportan a la sociedad sus principios e ideario de co-gobernanza, solidaridad y comunidad.

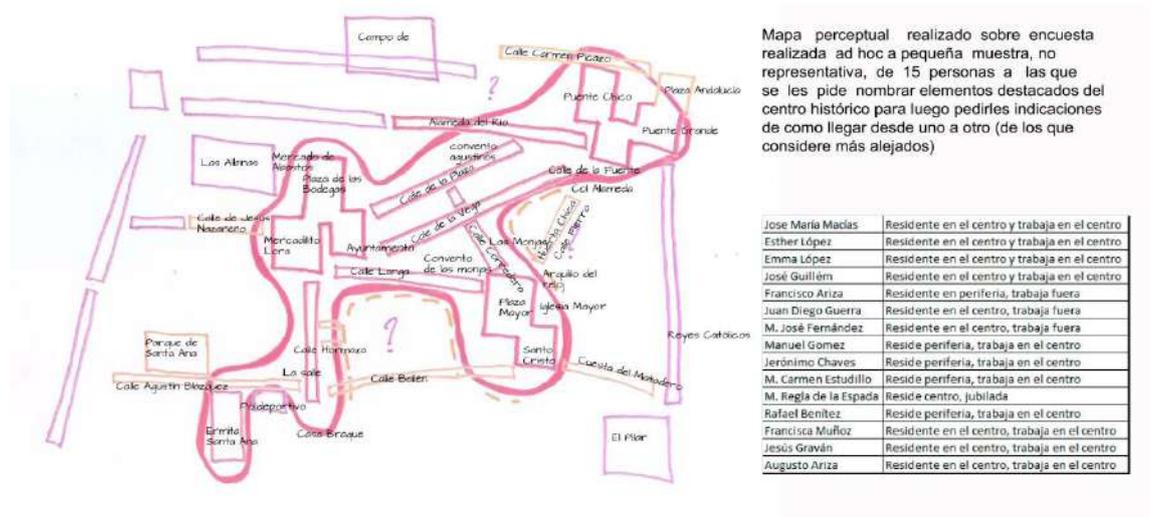
Así, el presente estudio no debe solo centrarse en evaluar si esta técnicas y métodos comentados pueden contribuir a la recuperación física y poblacional del centro histórico, sino también si y cómo pueden hacer posible una recuperación más justa, integradora y variada. Para ello se propondrán unos indicadores que permitan desarrollar una metodología no solo capaz de evaluar la aceptación u oportunidad de los modelos, sino también su adecuación a los objetivos mencionados de integración, diversidad, no discriminación y comunidad.

5. Contexto

Reducida percepción del centro histórico

Indica Martínez (2001) que hay que distinguir entre centro histórico y centro urbano, aunque el imaginario social, más que la cotidianidad, los confunda e introduzca presiones en forma de opiniones o prejuicios sobre qué son o debieran ser.

En el caso de Chiclana de la Frontera, la hipótesis de partida es que existe una identificación con lo que Castells (1979) llama como *los centros direccional funcional con isla de consumo cultural*. Este trabajo pretende demostrar que dicha identificación se trata tan sólo de una sinécdoque que reduce la percepción del verdadero centro histórico como vemos en las imágenes inferiores (imagen 15 y 16) realizada mediante encuesta a un reducido grupo de entrevistados y que compararemos más adelante (imagen 62) con el trabajo de investigación.



[Imagen 15: Mapa conceptual del CH realizado a partir de una pequeña encuesta previa]

Por todo ello este estudio distinguirá el CH percibido del real, ya sea desde el punto de vista físico como social y económico.



[Imagen 16: Ubicación real de los hitos señalados en el mapa conceptual de la imagen 15]

No es considerado barrio vulnerable

Ya se ha indicado que la artificiosa división administrativa del ámbito no ha contribuido a la percepción global del CH. Así lo demuestra que, aunque existe un Análisis urbanístico de barrios vulnerables 2001-Chiclana de la Frontera, realizado por Sánchez-Toscano y López Álvarez (sf.), dicho estudio se centra en unas «Áreas estadísticas» definidas: el que se llama «barrio vulnerable 11015004 Plaza Mayor-Fuente Amarga» comprende la mayor parte del CH, aunque también los ensanches urbanísticos de los años 60 y 70 de la zona sur, con una gran heterogeneidad tipológica, demográfica, social y económica, lo cual contribuye a diluir las estadísticas del CH dentro de una gran diversidad que adultera la realidad del barrio.



[Imagen 17: Barrio vulnerable 11015004 que comprende, entre muy diversas unidades morfológicas urbanas, gran parte del CH, realizado según trabajo de Sánchez-Toscano y López Álvarez]

Por el contrario los programas e intervenciones en el CH se han realizado por medio de proyectos urbanos con escasa repercusión. De hecho, solo la intervención sobre la Plaza Jesús Nazareno («Mercadito Lora», en su acepción popular) y la de iniciativa privada de la Plaza de las Bodegas han tenido aceptación, por el contrario otras han tenido una grave repercusión como la de la Plaza Mayor, que aún alberga un monumental edificio vacío y una plaza desolada donde antes había una manzana de viviendas humildes; o la peatonalización de las calles Santiago Ramón y Caja, Gravina, Churruca, Bodegas, etc., cuyo pavimento configurado por cantos rodados de gran tamaño lo vuelve inaccesible para transeúntes e incluso vecinos debido a lo irregular del firme y los numerosos desperfectos por mala ejecución y conservación.

Proyectos urbanos ejecutados en el Centro Histórico de Chiclana de la Frontera.



La peatonalización de la calle Churruca la hace inaccesible para los propios residentes.
Fuente: elaboración propia.



El proyecto urbano de iniciativa privada de la Plaza de las Bodegas si ha tenido mucho éxito, pero mediante el tartrización, la gantrificación y el desplazamiento poblacional.
Fuente: Google earth street view



El proyecto urbano de la Plaza Mayor, no solo ha desplazado y sustituido una manzana completa de viviendas humildes, sino que casi 20 años después el macro edificio emblemático sigue vacío y el uso de la plaza es anecdótico.
Fuente: Google earth street view



La peatonalización de la Plaza Jesús Nazareno también ha tenido un resultado aceptable, pero su incidencia sobre los edificios cercanos ha sido corta, aún persisten, al menos cuatro edificios en ruinas en ella.
Fuente: Google earth street view



El proyecto urbano de la Plaza-Puente de la Plaza de Andalucía está claramente infratitulado por, entre otras, las inclemencias meteorológicas de la ubicación a pesar de las modificaciones para mitigar el impacto del fuerte viento de levante.
Fuente: google earth street view.



Elaboración propia

[Imagen 18: Proyectos urbanos más significativos ejecutados en el CH en torno a principios del siglo XXI]

Así este estudio se centrará en buscar una solución que incluya no solo la recuperación física o «estética» del CH sino también del tejido social, económico y vecinal. Por ello es trascendental la opinión y la predisposición tanto de vecinos, políticos, comerciantes y futuros residentes, pues se busca su implicación proactiva y la involucración de estos en una recuperación integral.

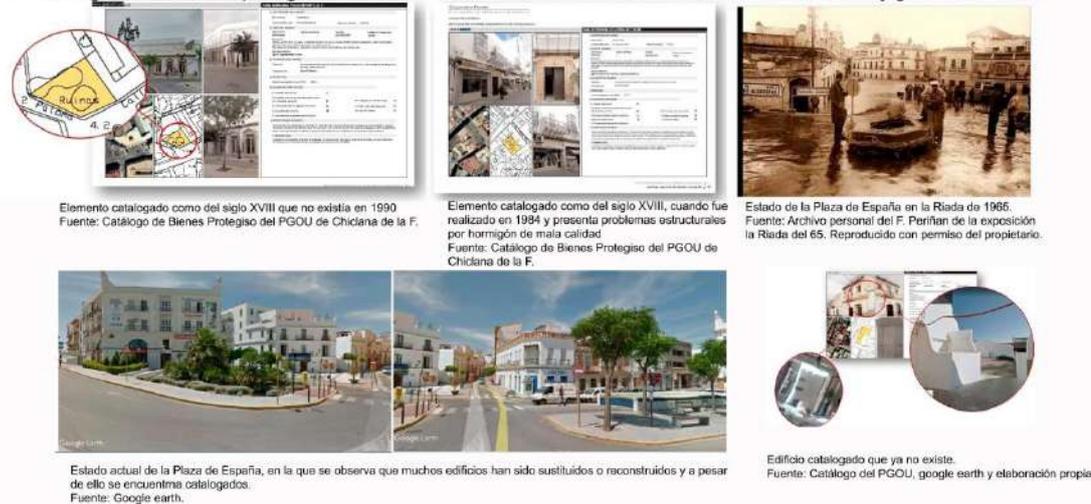
El alto grado de protección patrimonial

El CH de Chiclana de la Frontera, fue definido inicialmente por las antiguas NNSS de 1984, y aunque el actual y anterior PGOU varió ligeramente su delimitación, no coincide con ninguna demarcación administrativa oficial. Sin embargo, en noviembre de 2005 fue declarado Bien de Interés Cultural (Junta de Andalucía, 2005).

Para la realización del presente trabajo se ha tomado como válida la delimitación del CH que definió las antiguas Normas Subsidiarias de 1987 (NNSS) ya que comprende una unidad morfológica y social uniforme.

Sin poner en duda la importancia para la conservación del patrimonio cultural de la figura del BIC esta, unida a un claramente deficiente Catálogo de Bienes Protegidos (ver imágenes 19 y 27), a la inexistencia de un Plan Especial para el Centro Histórico (o figura similar), la no transferencia de competencias, dificultan el desarrollo del CH al implicar un proceso administrativo previo del que se desprende cierta incertidumbre³.

La catalogación de bienes protegidos de Chiclana acumula una serie de errores, bienes inexistentes y graves confusiones.



[Imagen 19: La riada de 1965 junto con un catálogo de bienes protegidos erróneo contrasta con la declaración de BIC del CH]

El autor del presente trabajo presentó un informe técnico contra el actual PGOU en base (entre otros motivos) a la inexactitud del Catálogo de Bienes Protegidos, la vulneración de derechos consolidados de los propietarios y perjuicio del centro histórico, puesto que: muchos edificios fueron catalogados como construcciones de finales del siglo XVIII, cuando ni siquiera existían antes de la riada del 1965 que arrasó la ciudad; otros, son claramente reconstrucciones muy posteriores sin apenas valor arquitectónico; muchos de ellos, se refieren a elementos que ya ni siquiera existen; otros son han sido catalogados sin apenas contrastar que fueron construidos a finales del siglo XX y siglo XXI con un estilo de falso costumbrismo; se limitó las alturas permitidas dejando a muchas edificaciones del CH fuera de ordenación..etc.

Por este motivo simples obras de rehabilitación (con proyectos redactados por el autor de estudio) sufrieron retrasos de varias semanas e incluso meses (a pesar del carácter urgente de alguna de ellas) a ser incluida las construcciones en el Catálogo, a pesar de ser proyectos de la década de los años 80, y necesitar el pronunciamiento de la consejería provincial de Cultura de la Junta de Andalucía⁴.

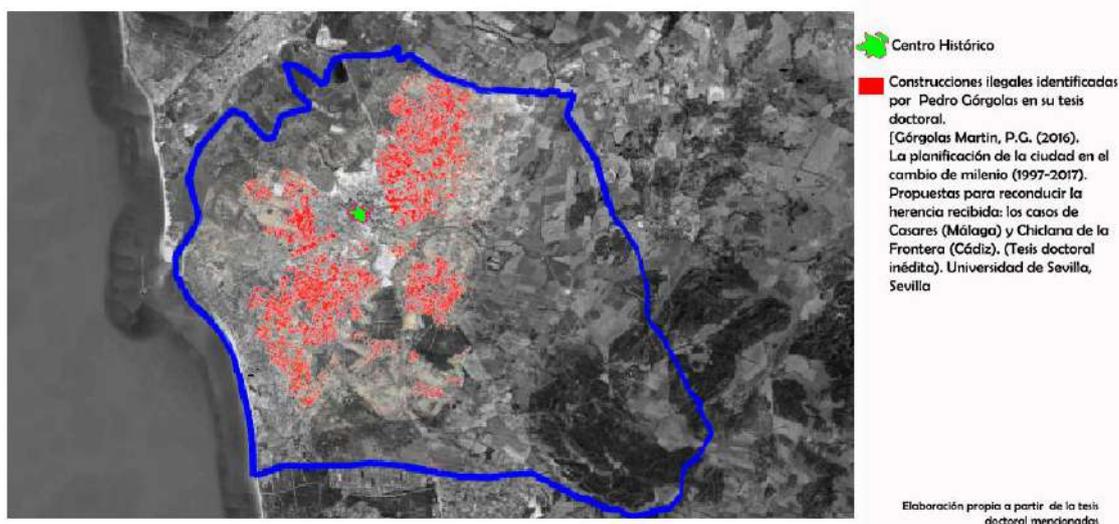
³ Este hecho será analizado por recurrente y analizado en el punto 6.3 Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales

⁴ Ver nota anterior

La «competencia desleal» de la periferia ilegal

Según la tesis doctoral de Pedro Górgolas (2016) Chiclana de la Frontera es, junto con el municipio de Casares en Málaga, el municipio andaluz con más construcciones ilegales y el que mayor porcentaje de ocupación representa en el municipio (suma una ocupación muy superior al doble del suelo urbano y urbanizable propuesto por el actual ya expansivo PGOU). El mismo autor en su redacción del anterior y actual PGOU estima en unas 40.000 viviendas las situadas al margen de la legalidad en la periferia urbana.

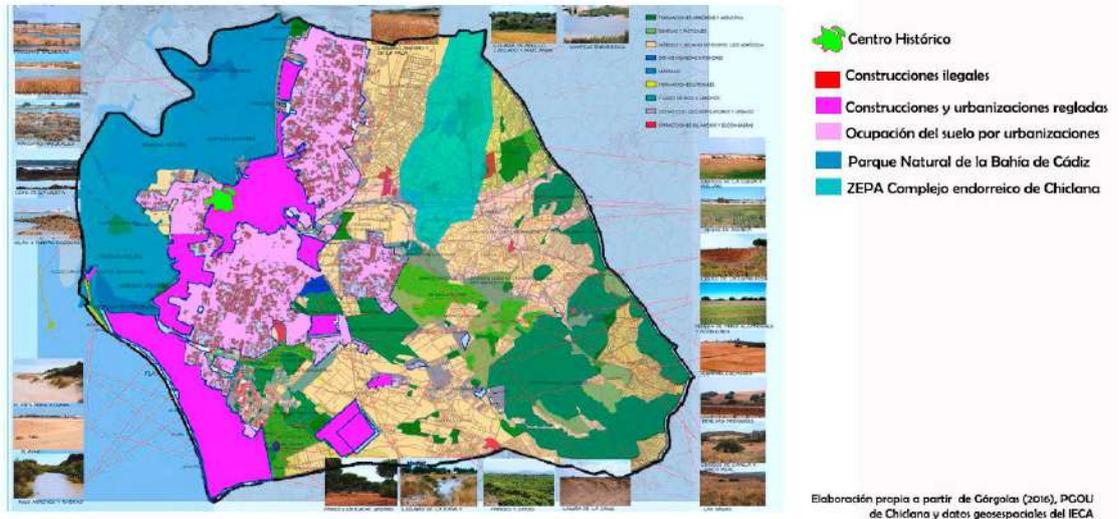
El peso político, social y económico de estas viviendas ilegales en el municipio es tal, que las distintas administraciones han optado bien por la inacción o bien por los intentos infructuosos de regularización con el mínimo coste hacia los infractores. La influencia política y urbanística alcanzó su punto álgido en 2011, en el que un partido político local que propugnaba la legalización plena sin costes, gracias a sus dos concejales clave en el equilibrio de poder, alcanzó las concejalías de urbanismo y el control de la empresa municipal de agua y medioambiente, imponiendo su ideario al actual (y anulado) PGOU (Espinosa, 2012)



[Imagen 20: Viviendas ilegales identificadas en la tesis doctoral de Pedro Górgolas]

Sin entrar en las consecuencias ecológicas, medioambientales, de ocupación del territorio y los recursos, muchas de estas construcciones amenazan tanto el Parque Natural de la Bahía de Cádiz como la Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) del «Complejo Endorreico de Chiclana», el problema sanitario ocasionado por las captaciones y vertidos de aguas (Ecologistas en acción, 2015), muchos de los potenciales nuevos residentes del CH o muchos de sus antiguos habitantes han

encontrado en estas viviendas ilegales una alternativa más económica y más accesible a las del CH.



[Imagen 21: Ocupación del territorio y zonas protegidas de Chiclana de la Frontera, realizado a partir de Górgolas (2016), PGOU de Chiclana y datos georeferenciados de del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía]

Aunque la mayoría de ellas son consideradas segundas residencias, la realidad es que muchos chiclaneros la usan como vivienda habitual. Según el INE 15.055 chiclaneros están empadronados en dichas viviendas (2021) sin embargo este dato habrá de tomarse con cautela pues la configuración de los distritos escolares y la concentración de los centros educativos en el centro urbano (entre otros motivos) pueden estar en la causa de que muchos residentes en la periferia estén empadronados por motivos administrativos.

6. Análisis e interpretación de los resultados

A continuación se expondrán los resultados obtenidos a este respecto mediante las distintas técnicas y procedimientos empleados, tanto desde el punto de vista cualitativo y de percepción personal a los sujetos encuestados como los cuantitativos obtenidos de las estadísticas y bibliografía consultadas, respecto a los diferentes objetivos del presente estudio. Se expondrán también breves reflexiones sobre los hallazgos, conclusiones provisionales y elementos destacados con respecto al trabajo realizado en función de dichos objetivos específicos. Añadiremos también en el punto 8.5 un esquema de la imagen percibida del CH por las personas encuestadas.

6.1. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 1.a.1 Problemática de edificios del centro histórico y percepción general

Las entrevistas en profundidad realizadas a residentes del centro histórico

De las once entrevistas realizadas a residentes del CH, siete de ellas a personas mayores, obtenemos una percepción muy variada del estado general del CH y de sus edificios.

Aunque la mayoría coincide en un mal estado general, y solo uno de ellos indica que está mejorando (Gómez-res). Tres de ellos (Antonio-res, Ortega-res y Luis-res) consideran que está en un buen estado de conservación, curiosamente representan la mayoría de las personas mayores entrevistadas. Dicha percepción puede ser condicionada por la delimitación espacial que tienen de este, limitada a muy pocas calles peatonales y comerciales (Antonio-res, Ortega-res y Luis-res), o por cierta participación en la política local al respecto (Gómez-res). Al respecto de la percepción espacial del CH se remite al apartado 8.5 del presente trabajo.

La percepción de mejora respecto a tiempos anteriores es mayoritaria en los hombres mayores. La de las mujeres mayores, por el contrario, no es tan positiva y más si lo comparan a tiempos remotos de su memoria (Isabel-res y Esperanza-res), pues añoran no solo edificios desaparecidos sino también el estado en el que se encuentran algunos.

No hay una opinión unánime ni mayoritaria sobre el estado general. Por el contrario sí hay un consenso sobre el mal estado de la edificación.

Residentes	Percepción	General del CH	Estado de los edificios del CH
OE1.a.1 Problemática de edificios del CH	Agus-Res	malo/ mejorando	ruinas
	Gómez-Res	mejorando	mejorando
	Luis-Res	muy bueno	n/s
	Victoria-Res	muy bueno	regular
	Antonio-Res	pésimo	regular
	Suárez-Res	malo	muy mala
	Chozas-Res	muy bueno	bien pero muchos vacíos
	Ortega-Res	regular	n/s
	Esperanza-Res	regular	vacíos
	Isabel-Res	deteriorado y abandonado	mala
	Parrado-res	mal poco atractivo	ruinas, descuidados

[Tabla 17: Percepción de la problemática de los edificios y general por parte de los residentes entrevistados]

Entrevistas en profundidad realizadas a técnicos, promotores y políticos

Bajo este grupo, que llamaremos técnicos locales, englobamos las entrevistas en profundidad realizadas a promotores locales con obras activas en el CH (Alonso-tec y Fernández-tec), una arquitecta que tiene obras activas en el CH (Nieves-tec), una trabajadora social del centro de mayores más cercano al CH (Maribel-tec) y la gerente de urbanismo y primera teniente de alcalde (Ana-tec).

La percepción de este grupo es mucho menos amable con el estado general del CH, exceptuando uno de los promotores no residentes (Alonso-tec) que lo ve proclive a la gentrificación (que él considera positivo como por ser foco atractivo de sus clientes objetivos y por tanto a conseguir).

Siendo una característica muy común incidir en la despoblación, la percepción unánime de los edificios es de abandono, dejadez y ruina.

Técnicos locales	Percepción	General del CH	Estado de los edificios del CH
OE1.a.1 Problemática de edificios del CH	Maribel-Tec	Vacío y ruinoso	ruinosa
	Alonso-Tec	Se ha puesto de moda	muy ruinoso
	Fernández-Tec	Deprimente	muy dejada, ruinoso
	Ana-Tec	Despoblado y ruinoso	ruinoso, herencias
	Nieves-Tec	Despoblado y poco usado	abandonado general y las que hay son precarias

[Tabla 18: Percepción de la problemática de los edificios y general por parte de los técnicos locales entrevistados]

La encuesta online

Las respuestas obtenidas por la encuesta online presentan claras tendencias aunque ninguna opinión supera el 50% de los encuestados.

Se puede afirmar que la percepción general entre los chiclaneros es que el CH se encuentra despoblado y vacío. Pues las respuestas mayoritarias se agrupan en ese entorno, mientras que las contrarias apenas son apoyadas.

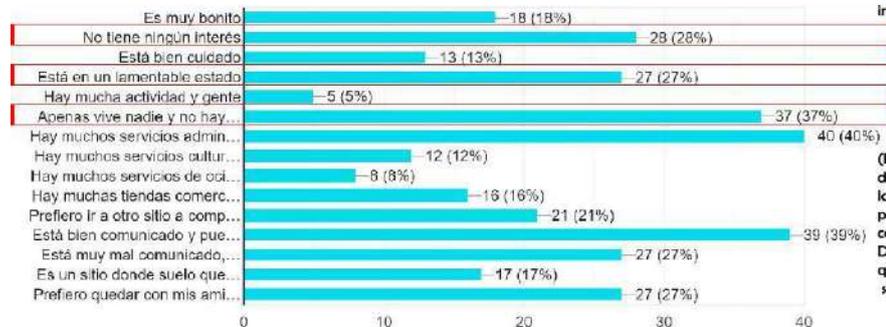
Hay muchas más personas que tienen percepciones negativas que positivas sobre su estado de conservación. Aproximadamente entre un tercio y una cuarta parte han respondido con quejas sobre su estado, falta de interés o falta de población, siendo las respuestas más votadas.

La percepción más generalizada es que apenas vive gente en él, se encuentra en un lamentable estado de conservación y presenta poco interés.

Como veremos más adelante, estas respuestas están condicionadas por la percepción o imagen espacial que mayoritariamente tienen del ámbito del CH.

¿Qué piensas del Centro Histórico?

Marca las opciones que más te parezcan
100 respuestas



Según la encuesta online:

-Un tercio, la mayoría, opina que el CH está despoblado.

- Y en similar proporción no tiene ningún interés o está muy mal conservado.

(El margen de error de la encuesta es de aproximadamente 10%, por lo que las opiniones que no alcancen dicho porcentaje se pueden considerar no concluyentes.

De igual modo las opciones contrarias que no se diferencien en más de un 10% se consideran no concluyentes)

Elaboración propia

[Imagen 22: Percepción de la problemática de los edificios y el entorno por parte de las respuestas a la encuesta online realizada]

El trabajo de investigación in situ

Según la investigación in situ realizada, apoyada mediante reportaje fotográfico y geolocalización (con el programa Google Earth) se han identificado unos 104 edificios ruinosos o solares donde ya no existe edificación. El número puede ser mayor, pues no se han cotejado las diferencias catastrales y muchas edificaciones parecen que han sido restauradas tan solo en fachadas, desconociendo el estado real de las mismas.

Los edificios en ruina que se han detectado son 70 que suman aproximadamente 38.000 metros cuadrados solo en superficie. Siendo los criterios elegidos para su caracterización la de: techos hundidos, vegetación en paredes y ventanas, colapso estructural evidente, etc,. Los edificios con puertas y ventanas tapiadas, aunque numerosos, no han sido incluidos en esta clasificación por desconocerse el estado real de los mismos.

Los solares vacíos, sin edificación alguna, 34 que suman unos 26.000 metros cuadrados.

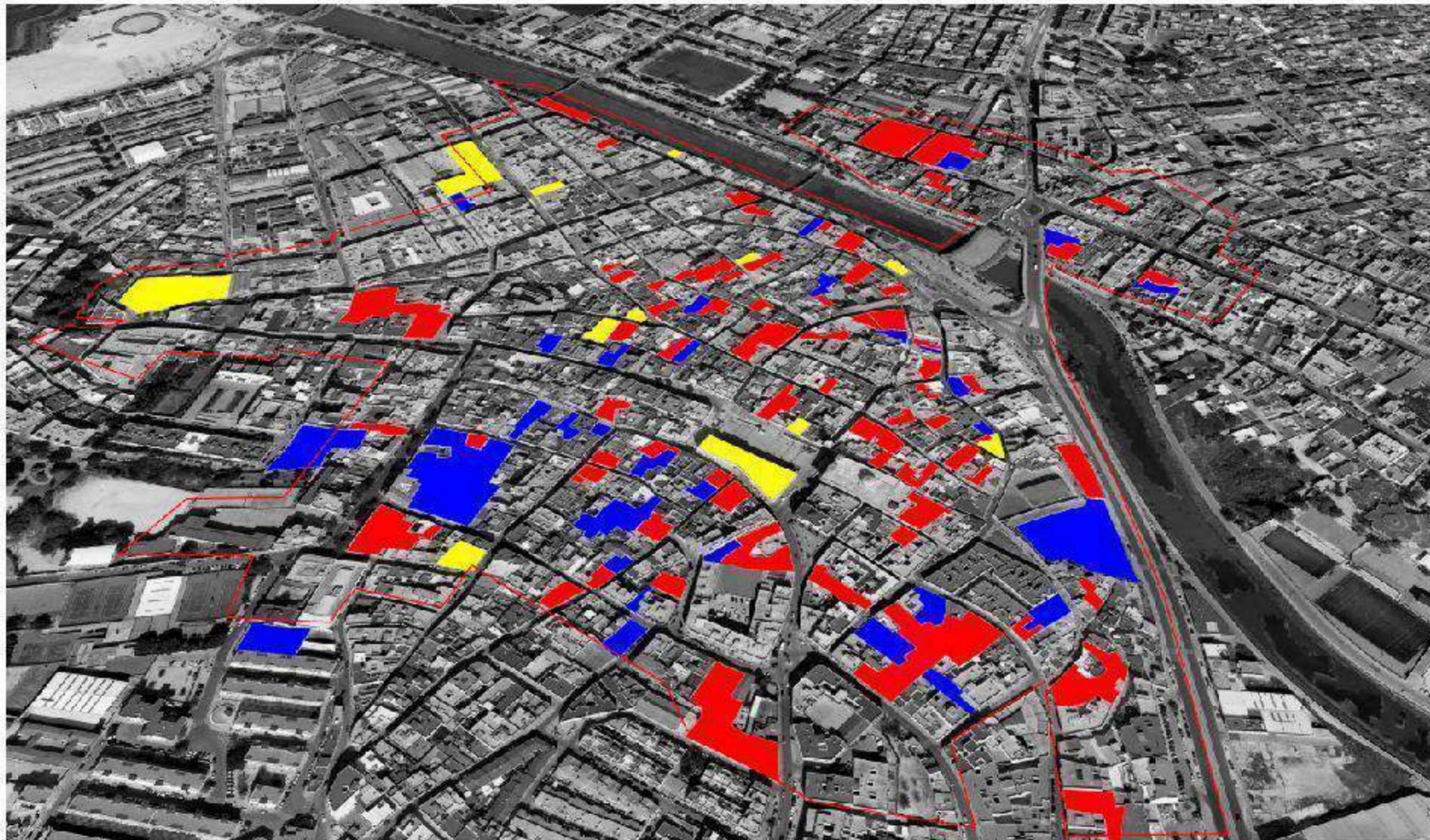
Y los edificios en buen estado que muestran claros signos de estar vacíos o infrautilizados (solo garajes muestran signos de uso) son 11 que suman unos 10.000 metros solo contando la superficie de planta que ocupan. Aunque, como se ha comentado, se han dejado fuera muchos con puertas y ventanas tapiadas por desconocer su estado real.

Todos ellos suponen conjuntamente un 17,14 % de la superficie total del CH o, mucho más relevante, un 22,77% del total de superficies de fincas catastrales del CH⁵ (catastro, 2021)

Comparativas superficies (m2)	Superficie aproximada	% resp total municipio	% resp total del PGOU	% resp total del CH*
Total Chiclana de la Fra	205.971.670	100,00%	816,37%	47545,02%
Total recogido por el PGOU	25.230.059	12,25%	100,00%	5823,93%
Total centro histórico*	433.214	0,21%	1,72%	100,00%
Edificios en ruina	37.956	0,02%	0,15%	8,76%
Solares vacíos	26.174	0,01%	0,10%	6,04%
Edificios vacíos	10.125	0,00%	0,04%	2,34%
Periferia ilegal	22.490.341	10,92%	89,14%	5191,51%
Periferia legal (urbanizable)	994.517	0,48%	3,94%	229,57%
Resto de suelo urbano	1.311.987	0,64%	5,20%	302,85%
*Superficie total incluyendo espacio público, considerando solo las superficies catastrales el CH suma 326.099 metros cuadrados de superficie				

[Tabla 19: comparativa de los solares vacíos, edificios vacíos o en ruina respecto al total del CH, el municipio, la periferia ilegal y el resto del suelo urbano]

⁵ Datos obtenidos de superposición de la planimetría georeferenciada de catastro a los límites del CH y suma de manzanas edificatorias incluidas.



 **Centro Histórico**

-  Solares totalmente vacíos sin edificación
-  Edificios sin uso, vacíos o infrutilizados
-  Edificios en ruinas o visiblemente abandonados

Según trabajo de campo, solares y edificios vacíos, en ruinas o abandonados que son fácilmente perceptibles

Elaboración propia

[Imagen 23: Localización de los solares vacíos, edificios vacíos o en ruinas del CH de fácil identificación]

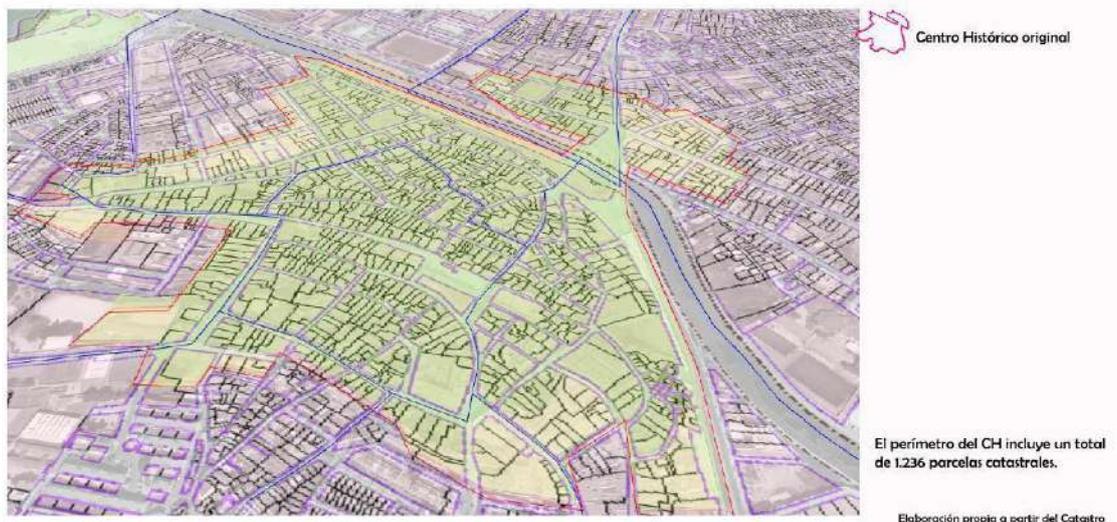
La estadística y bibliografía consultada

De los datos estadísticos obtenidos, tras el filtrado y procesado realizado, se ha concluido que el CH lo componen un total de 1.917 hogares con 4.441 habitantes (Ayuntamiento, 2021), que suponen una media de 2,31 habitantes por hogar, lo supone una media muy inferior tanto a la provincial y local de 2,65 como a la nacional de 2,52 (INE, 2021).



[Imagen 24: Delimitaciones administrativas incluidas en el centro histórico y las distinto límites que tanto el PGOU actual y el anterior imponen al CH]

En el perímetro del CH existen un total de 1236 parcelas catastrales (Catastro, 2021). Con una media conservadora de 1,5 viviendas por planta y 3 plantas por finca (Baja + 2 alturas) el CH en la situación actual podría albergar a 5.562 hogares (3.645 nuevos), que con la ocupación actual de habitantes por hogares, supondría 8.444 nuevos habitantes (9.664 habitantes según la media provincial y local).



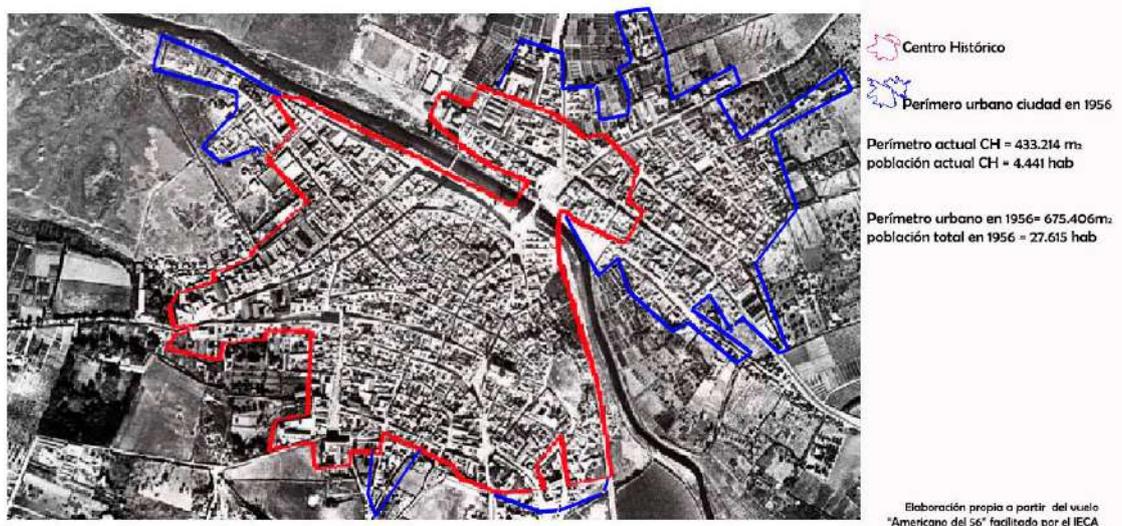
[Imagen 25: Superposición del parcelario catastral al límite del CH]

La población del CH apenas supone un 5,22% del total del municipio y no representa ni un tercio del oficialmente censado en la periferia de viviendas ilegales. La mayoría se concentra en el borde periférico del CH, donde existe cierta permeabilidad con los ensanches tradicionales y menos edificios catalogados o en ruinas.



[Imagen 26: El 65% de la población del CH se concentra en el 25% de las calles y el 32% de la superficie]

La ciudad existente en 1956 fecha del llamado «vuelo americano de 1956» que sirvió de base cartográfica a numerosos municipios de la época (Junta de Andalucía, sf), que se muestra en la imagen 27 adjunta, era apenas de 675.406 m², apenas un 56% más grande que el actual perímetro del CH, y sin embargo la población en dicha fecha era de 27.615 personas según el Instituto de Estadística de Andalucía (Junta de Andalucía, sf), lo que supone seis veces menos habitantes que en la actualidad. En aquel entonces apenas había edificaciones de 3 alturas y ninguna de 4 o más.



[Imagen 27: Perímetro urbano total en 1956 superpuesto al CH actual]

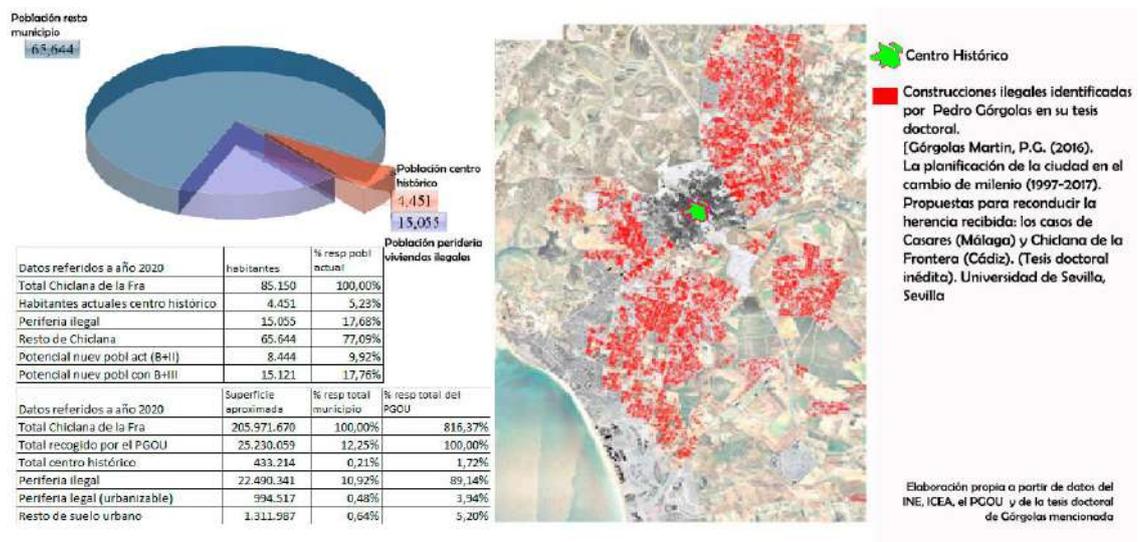
Por el contrario (y a pesar de que actual PGOU limita por noma general a 2 alturas las construcciones en el CH) en el actual perímetro del CH se han identificado unas 350 parcelas catastrales con edificios de de 3 o más alturas (ver imagen 28). Estos edificios apenas representan en torno a poco más de un 28 % del total de fincas catastrales actuales, pero suponen más del 21,7 % de la superficie del CH, y representan (con la única excepción de la calle Cabezo) casi la única tipología que presenta fachadas a las que el propio PGOU y su catálogo ha delimitado como zona de protección ambiental.

Los edificios protegidos o con algún grado de protección incluidos actualmente en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de Chiclana son 93 que suman unos 56.280 metros de superficie, un 13% de la superficie del CH. Sin embargo, como se verá en el punto 6.3 (Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales), muchos de los edificios incluidos en el Catálogo ya tienen 3 o más alturas (al ser edificios de los años 80 y 90 del siglo pasado) o están totalmente en ruinas o simplemente no existen.



[Imagen 28: Edificios con 3, 4 y más alturas, edificios y zonas protegidas, solares vacíos y edificios en ruinas en el CH]

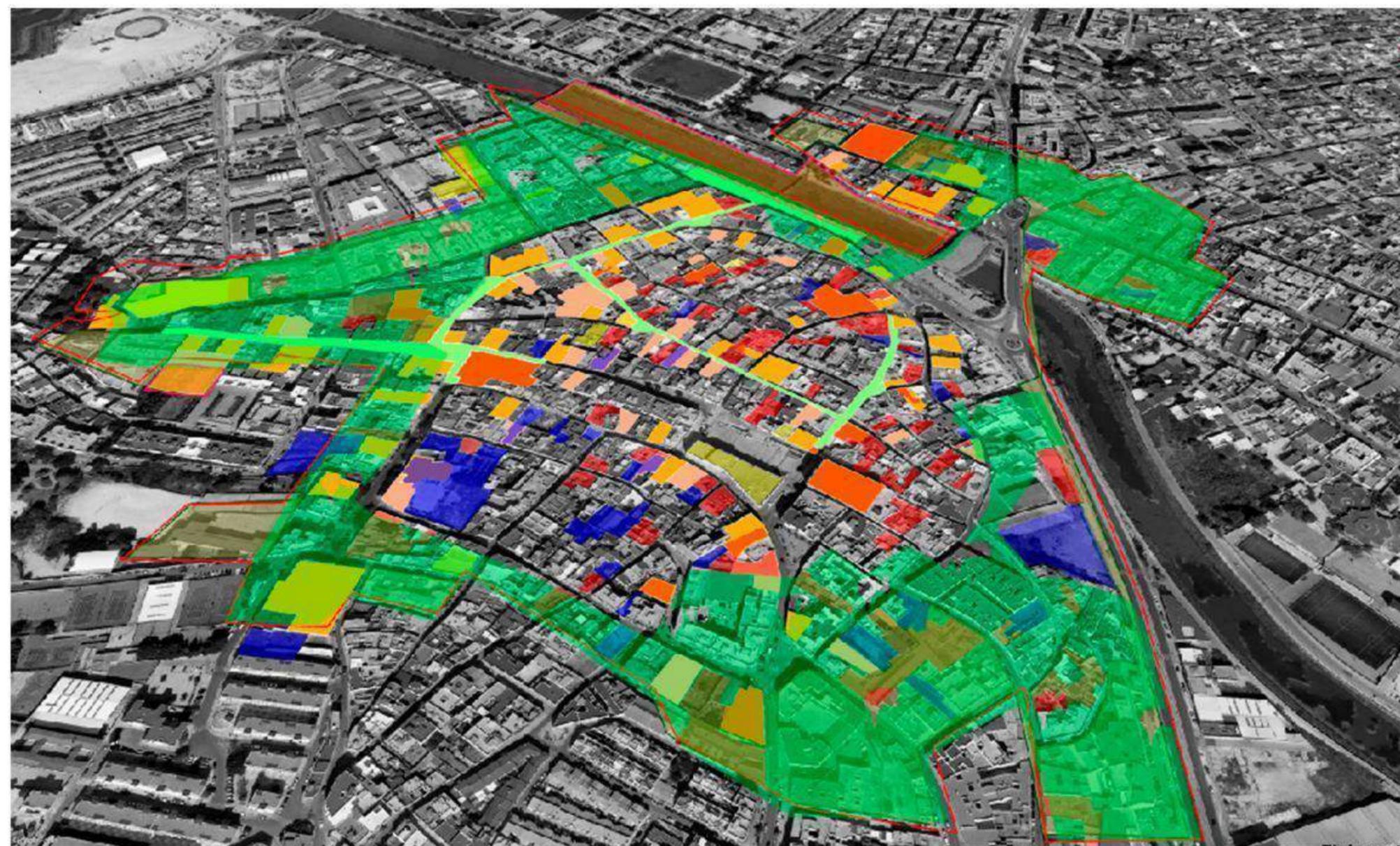
Por ello para estimar la población potencial del CH se ha de descontar tanto los edificaciones existentes de 3, 4 y más alturas como los edificios protegidos existentes a los que no se le podrá variar la altura, también obviar la limitación del actual PGOU de imponer una altura máxima de 2 (B+I) que como se observa incumple hasta el 28% de las incas actuales.



[Imagen 29: Potencialidad del CH para albergar a todos los residentes de las viviendas ilegales del municipio]

Con solo homogeneizar las alturas máximas permitidas en el CH en planta baja más dos (en lugar de la baja más una que limita el actual PGOU) la población potencial del CH pasaría de los 4.451 habitantes actuales a unos 8.444 habitantes, una población similar a la que tenía en 1956.

Si por el contrario se permitiese planta baja más tres alturas (como ya existe en numerosos edificios en el CH e incluso alguno de B+IV) la población potencial sería de unos 15.121 habitantes. Lo que sería suficiente para absorber o equipararse al extra radio ilegal que apareció principalmente a principios del presente siglo ante la imposibilidad de un desarrollo reglado del municipio (Daza, 2019).



Centro Histórico original

- Ámbito eliminado del CH por el actual PGOU de Chiclana
- Ámbito incluido al CH por el actual PGOU de Chiclana que no formaba parte del original
- Muy alto grado de protección
- Grado elevado de protección
- Grado medio de protección
- Área de protección ambiental
- Edificios en ruina
- Solares vacíos
- El 65% de la población se concentran en el 25% de las calles que representan un 32% de la superficie

Elementos catalogados y edificios en ruina o solares vacíos

Elaboración propia a partir trabajo de campo y del PGOU

[Imagen 30: superposición de edificios protegidos, edificios vacíos y en ruina, solares vacíos y concentración del 65% de la población del CH]

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE1.a.1 Problemática de edificios del centro histórico, tras la investigación realizada podemos resumir lo siguiente:

- Se tiene una percepción externa del CH como un lugar deteriorado, con poca población y muy envejecida. Esta percepción está respaldada por la poca población y alto porcentaje de personas mayores de 65 años. Curiosamente los actuales residentes encuestados de edad más avanzada no tienen una percepción tan unánime respecto al abandono del CH respecto el resto de los encuestados, pues algunos no tienen una sensación negativa en cuanto al estado general.
- La edificación existente está muy envejecida, con abundantes edificios en ruina y solares vacíos, principalmente en el interior del CH. Así es además percibida por la mayoría de encuestados.
- El CH con un simple cambio normativo es capaz de asumir más del triple de la población residente actual. El incremento puede ser incluso muy superior si solo se restringe al mínimo las alturas en edificios y calles por causas justificadas (especial protección, necesidades higiénicas o de soleamiento, etc.). Por ello sería necesario un estudio del paisaje urbano que sirviese no solo para concluir no solo los elementos y paisajes a proteger, sino también los susceptibles de potenciar, recuperar o incluso modificar a fin de albergar mayor población.

6.2. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 1.a.2 Problemática del entorno del centro histórico

Los residentes del centro histórico

Tres entrevistados varones y de edad avanzada son los únicos que no manifiestan problemas con la movilidad, curiosamente uno de ellos necesita andador para desplazarse (Ortega-res). El resto de los entrevistados coinciden en mayor o menor medida de las mejoras de accesibilidad en las zonas peatonalizadas (Calle la Vega, Plaza, Jesús Nazareno y la Fuente), pero reconocen ciertos problemas (de aparcamiento o simple tránsito peatonal) en el resto de calles, en especial la «almendra» formada por calles Santiago Ramón y Cajal, Churruga, Botica, Gravina, Bodega, y Obispo Rancés. Dos de las entrevistadas de más edad (Victoria-res e Isabel-res) califican estas últimas de incluso peligrosas. Un entrevistado (Agus-res) destaca la peligrosidad de una de las calles peatonalizadas, la calle Larga a la altura de «las cuatro esquinas» (cruce con Padre Añero y Calle del Fierro), por su alta intensidad de tráfico rodado. Las personas con vehículo propio inciden en el problema del aparcamiento (Agus-res, Chozas-res) (los aparcamientos públicos son más adelante identificados en la imagen 37).



[Imagen 31: Calles del CH percibidas con buena accesibilidad y calles percibidas con grandes problemas de accesibilidad]

Sobre la actividad comercial, social y cultural solo tres entrevistados (varones y de edad avanzada) la consideran suficiente. El resto destacan desde la restricción la actividad a una franja horaria muy concreta (las mañanas laborables, Antonio-res) o diaria (sólo laborables, Agus-res), hasta la falta de comercios variados (mujeres mayores) o de bares y cafeterías de calidad (Chozas-res y Agus-res)

Residentes	Percepción	Accesibilidad	Actividad comercial, económica y social
OE1.a.2 Problemática del entorno del CH.	Agus-Res	mala	poca
	Gómez-Res	mejor-queda pendiente	buena
	Luis-Res	sin problemas	buena
	Victoria-Res	mala	poca
	Antonio-Res	n/s	solo mañanas
	Suárez-Res	mala	muy poca
	Chozas-Res	buena pero muy mejorable	poca, poco atractivo
	Ortega-Res	buena	buena
	Esperanza-Res	regular	poca
	Isabel-Res	muy mala	poca
	Parrado-res	buena	poca, poco atractivo

[Tabla 20: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los residentes entrevistados]

Los técnicos locales

Los entrevistados técnicos parecen más sesgados al carácter positivo de las actuaciones de peatonalización y proyectos urbanos. Pues, lo consideran como elementos positivos para mejorar tanto la accesibilidad como la actividad del CH. Tanto la arquitecta como la gerente municipal (Nieves-tec y Ana-tec) confían en el revulsivo de los proyectos urbanos, como el de la Plaza de las Bodegas y la polémica propuesta de peatonalización de la Alameda del Río. Este último es puesto en duda por los dos promotores locales (Alonso-tec y Fernández-tec). En cuanto a la actividad general sólo un promotor (Alonso-tec) la considera buena. Y la arquitecta (Nieves-tec) coincide con varios residentes en el carácter temporal horario y estacional de la actividad económica, cultural y social, y la poca continuidad de las iniciativas de fomento.

Técnicos locales	Percepción	Accesibilidad	Actividad comercial, económica y social
OE1.a.2 Problemática del entorno del CH.	Maribel-Tec	Depende de la edad	n/s
	Alonso-Tec	Mala	Buena pero mejorable
	Fernández-Tec	Mejorando, pero mucho por hacer	Pocos comercios
	Ana-Tec	Buena en peatonalizaciones	Mejorable con proyectos urbanos
	Nieves-Tec	Mejorando, proyectos urbanos como medio	Pocas y muy temporales

[Tabla 21: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los técnicos locales]

La encuesta online

Los encuestados opinan mayoritariamente que, aunque es cómodo para ir andando a todos los sitios, presentan problemas de accesibilidad y aparcamiento, aunque no hay una clara tendencia. Como veremos más adelante, esta respuesta está claramente influida por la extensión y delimitación que se percibe generalmente del CH.

Tampoco sobre si se considera un sitio apropiado para las relaciones sociales, culturales o de ocio. Las respuestas se reparten con casi igual incidencia entre los que identifican el CH como un sitio para quedar con los amigos o prefieren otros lugares del municipio.

Pocos consideran que es un sitio de compras. Por el contrario, si se piensa en un sitio administrativo donde existen muchos servicios de la administración, bancos y oficinas.

Son muy pocos los que consideran el CH un sitio de actividades variadas y animación social o cultural.

¿Qué piensas del Centro Histórico?

Marca las opciones que más te parezcan

100 respuestas



Según la encuesta online:

-Casi un 40% opina que hay muchos servicios administrativos, pero no se percibe mayoritariamente como un lugar de tiendas y ocio.

- La tendencia no es clara si se prefiere como un sitio de relaciones sociales o se prefiere otro lugar. En todo caso son muy minoritarias la que piensan en el CH como lugar de relación.

(El margen de error de la encuesta es de aproximadamente 10%, por lo que las opiniones que no alcancen dicho porcentaje se pueden considerar no concluyentes. De igual modo las opciones contrarias que no se diferencien en más de un 10% se consideran no concluyentes)

Elaboración propia

[Imagen 32: Percepción de la problemática del entorno del CH por parte de los encuestados online]

Trabajo in situ, estadística y bibliografía consultada

La mayoría de las tiendas y comercios se ubican en las zonas más densificadas, con edificios mejor conservados y más nuevos. Principalmente en la Calle de la Vega, calle de la Plaza y Plaza de las Bodegas (en las cercanías del Mercado de Abastos) y que han sido peatonalizadas y objeto de una renovación casi completa de los edificios. Pero también en la zona de la calle Bailén, Plaza Santo Cristo y Plaza de Andalucía, porque es donde hay más población y también edificios más nuevos.

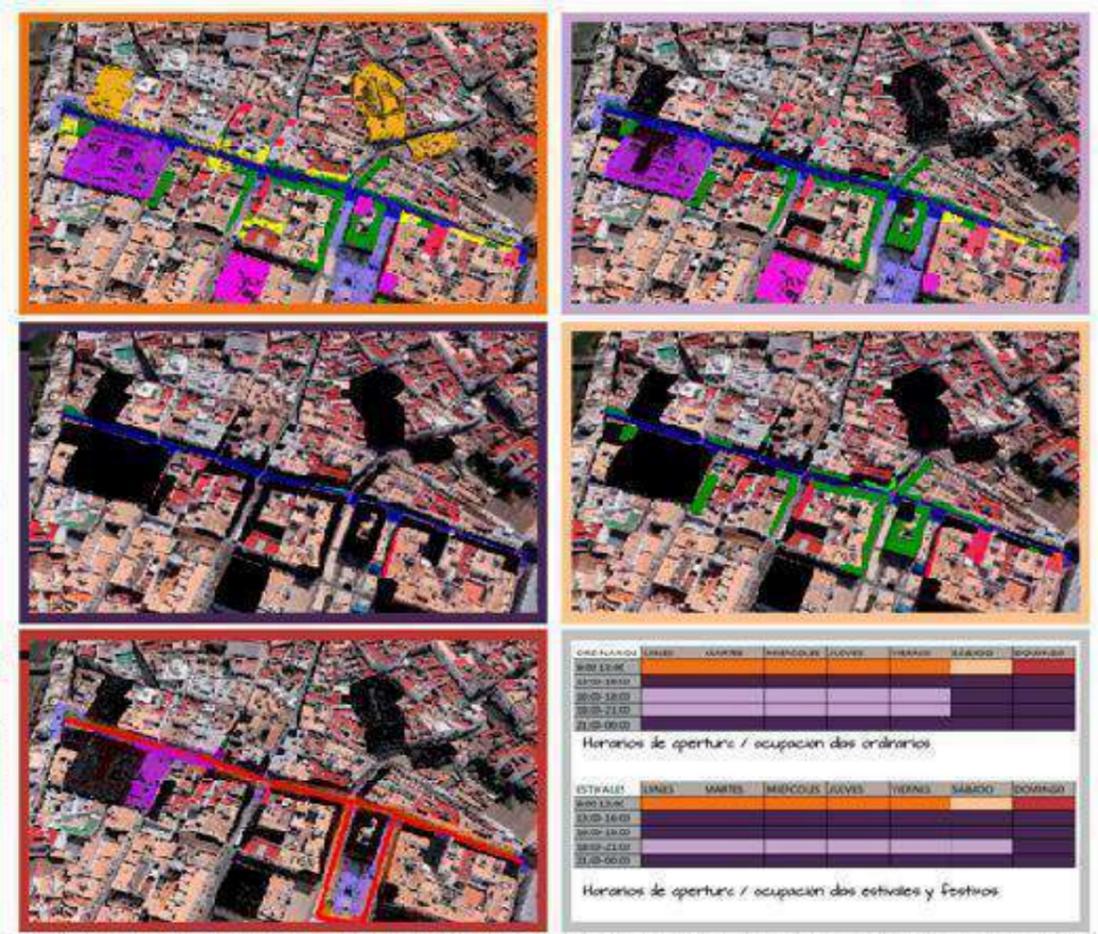
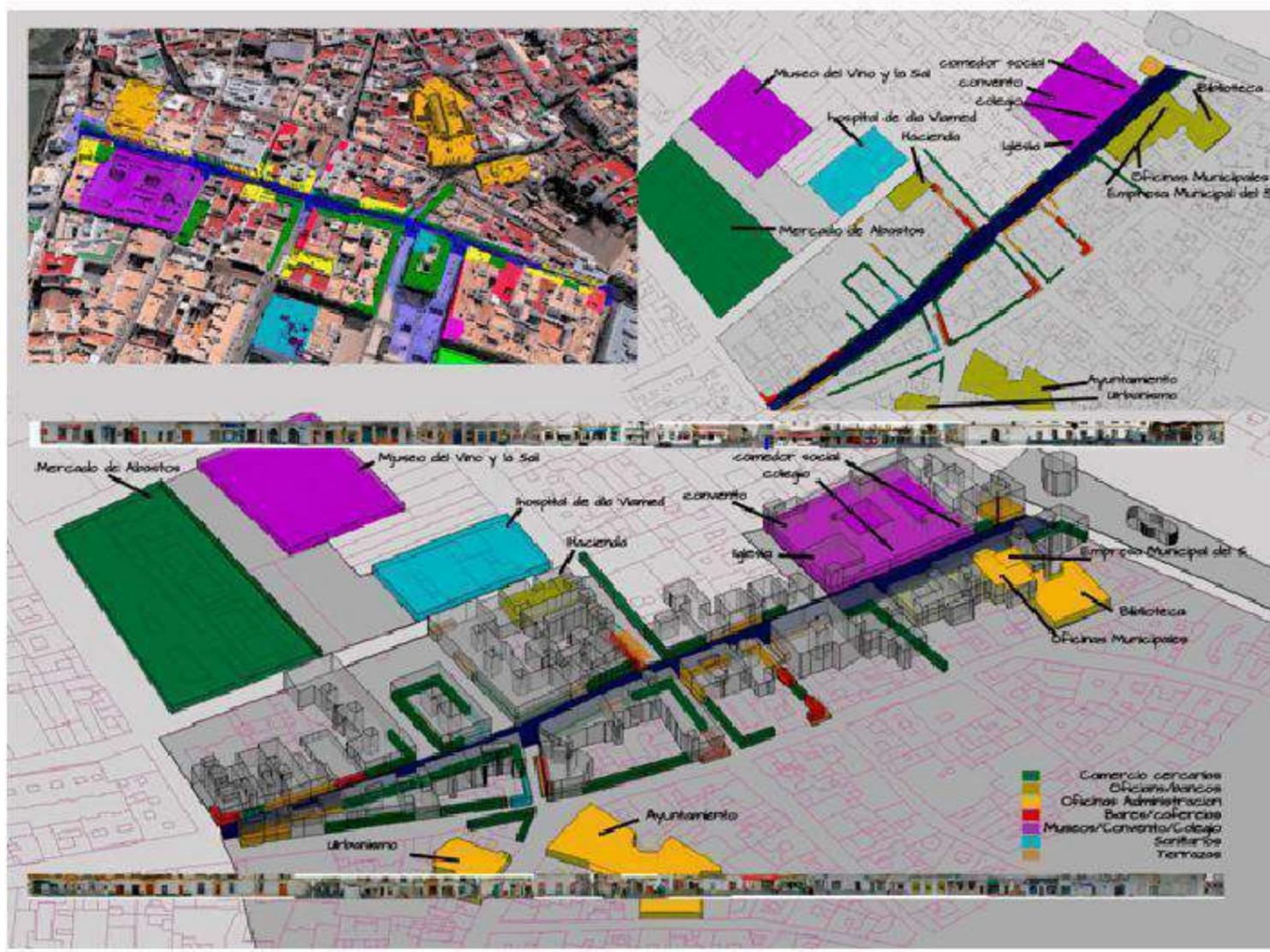
Los comercios que más abundan son pequeñas tiendas de alimentación (agrupadas bajo la marca cooperativa Covirán o independientes), bares, cafeterías, zapaterías, ópticas y alguna tienda de ropa. Solo hay cuatro tiendas de grandes marcas comerciales.

Las zonas netamente comerciales se agrupan fuera del CH: En la periferia de la ciudad en los centros comerciales del Novo Sancti Pectri (en la playa) y en el polígono industrial Urbisur (reconvertido en macro centro comercial y de servicios).

Aunque tras la pandemia ha vuelto cierta actividad en las calles peatonales, lo usual es que las calles solo tengan actividad en horario de mañana. Cuando bancos, ayuntamiento y mercado de abastos cierran (2:30 -3:00 de la tarde) la actividad desaparece al igual que los fines de semana. Abajo se muestra un seguimiento que realicé en 2018 como parte de la asignatura Espacio público y ciudadanía del Máster Ciudad y Urbanismo de la UOC (Daza, 2018). En él se puede observar como la

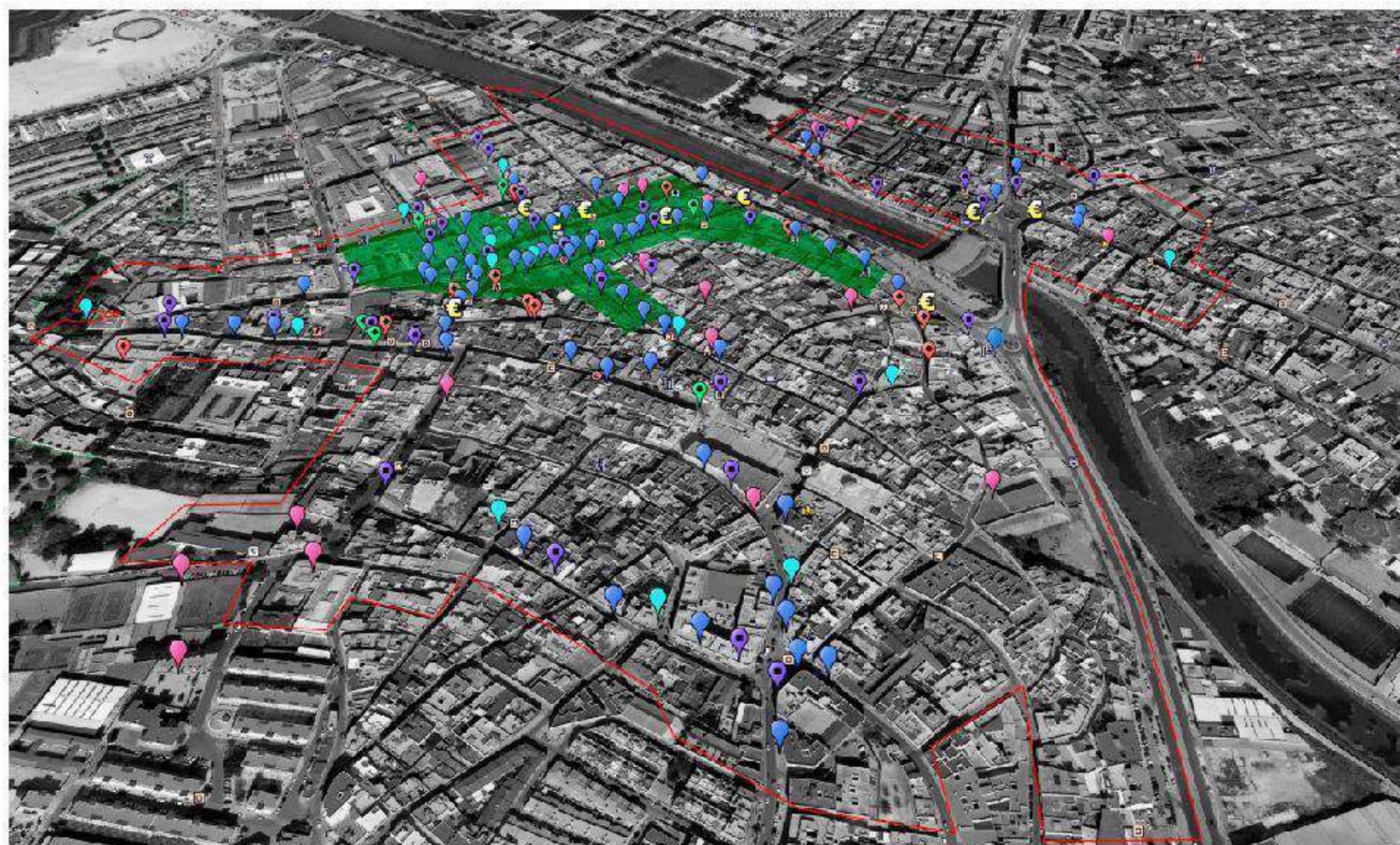
actividad de las calles comerciales (en el caso la calle de la Plaza) decae a insignificante a partir de las tres de la tarde y los fines de semana.

La actividad de mercadillo de segunda mano que se venía desarrollando en estas calles los fines de semana se ha trasladado ante las quejas de algunos vecinos y de los vendedores por falta de aparcamiento (Daza, 2018).



La Calle de la Plaza concentra es junto a la Calle de la Vega, las dos únicas calles comerciales del Centro Histórico, sin embargo su afluencia de personas y actividades se reduce al horario de mañanas laborables hasta las 14:00h, según estudio de flujos realizados en 2018 .
 Fuente: Daza, Rafael (08.11.2018) Estudio del Espacio público de la Calle de la Plaza en Chiclana de la Frontera. Trabajo para la asignatura Espacio público y ciudadanía. Máster universitario Ciudad y Urbanismo de la UOC

[Imagen 33: Cronograma sincrónico y diacrónico de los usos y flujos de la calle de la Plaza, una de las dos calles comerciales del CH]



Centro Histórico

- Calles comerciales
- Edificios administrativos
- € Bancos
- Hosteleria
- Tiendas de alimentación
- Sanitarios y farmacias
- Tiendas y comercios

La mayoría de tiendas se concentran en la zona mas poblada. Mayoritariamente lo que más abunda son pequeños bares, cafeterías y tiendas de proximidad o alimentación.

Elaboración propia

[Imagen 34: Localización de tiendas y comercios en el CH]

Chiclana no posee un plan de accesibilidad del municipio, aunque la delegada de urbanismo afirma que se está elaborando (Ana-tec).

La accesibilidad en las calles comerciales y parte baja y llana del CH es lograda bien por una plataforma única o por calles totalmente peatonalizadas (Calle la Vega, calle de la Plaza, Plaza de la Bodegas, calle de la Fuente o Calle Larga).

Por el contrario, calles como la calle Bailén, con alto tráfico de vehículos y peatonal, presentan acerado insuficiente incluso para el paso de una persona (en algunos casos con estrechamiento de apenas 50 cm).

Otras son totalmente impracticables por un empedrado irregular, lleno de resaltos y agujeros que, por una deficiente ejecución, se llenan de agua cuando llueve: Son el caso de las peatonalizaciones de los 80 de calles Santiago Ramón y Caja, Gravina, Bodegas, Obispo Rancés, Churruca o Nuestra Señora de los Santos. Otras como las calles Ignacio Castillo, Malcampo o la Plata están ejecutadas con un pavimento asfaltado continuo sobre el que se han pintado unas aceras de apenas 60 cm de ancho. La calle Cabezo es una pintoresca calle configurada totalmente por escaleras en la que no es posible un recorrido accesible.



[Arriba] Calle Cabezo.

[Arriba] Calles Santiago Ramón y Caja, calle Churruca, calle Gravina, calle Bodegas, calle Obispo Rancés y Calle de Nuestra Señora de los Santos.

[Abajo] Calle Bailén

Mientras que las calles comerciales son peatonalizadas con un alto grado de accesibilidad, algunas calles por el contrario son totalmente impracticables [especialmente con lluvia]: Con plataforma única de gruesas piedras no niveladas en el caso de las peatonales o con aceras con dimensión insuficiente incluso para el paso de una persona o rampas y escaleras imposibles.

Elaboración propia

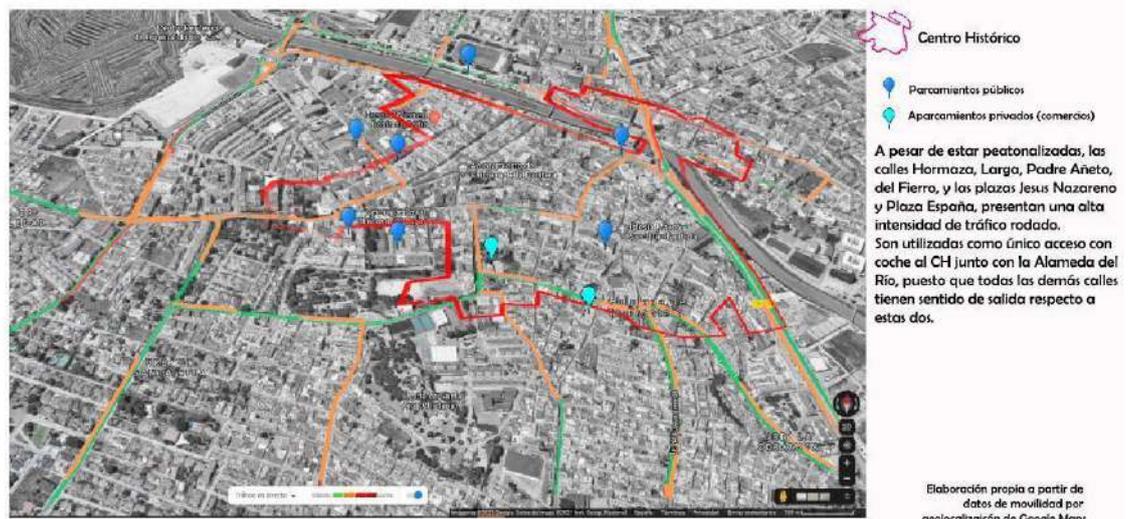
[Imagen 35: Problemas de accesibilidad de muchas calles del CH]

La queja de muchos vecinos y técnicos sobre el aparcamiento y los vehículos es común en el municipio, como en casi todos los CH. Pero en este caso, también el acceso ya que la mayoría de calles son de sentido único y de salida del CH.

Los tráficos de entrada se centralizan únicamente bien por calles Bailén / calle Agustín Blázquez (que converge en calle Hormaza) o bien por la Alameda del Río (que distribuye el tráfico hacia las calles comerciales).

Ambos puntos de entrada, Hormaza en la confluencia de Bailén y Agustín Blázquez y Alameda del Río a la altura de Plaza de España tienen colegios, con lo que agrava la situación del tráfico en hora punta.

Ante la peatonalización de la calle Jesús Nazareno, que era también utilizada como calle de sentido de entrada al CH, esta intensidad de tráfico se agravó, así como las transformaciones circulatorias producidas por el proyecto de tranvía Chiclana-San Fernando – Cádiz, que 15 años después del inicio de las obras aún no está en funcionamiento.



[Imagen 36: Intensidad del tráfico rodado según datos de google maps y localización de los aparcamientos públicos del CH]

El propio tranvía atraviesa tangencialmente al CH (así como al resto del municipio). Este presenta paradas muy alejadas no solo del CH, sino de los núcleos de población o potenciales de uso (comercial, cultural, social,..).

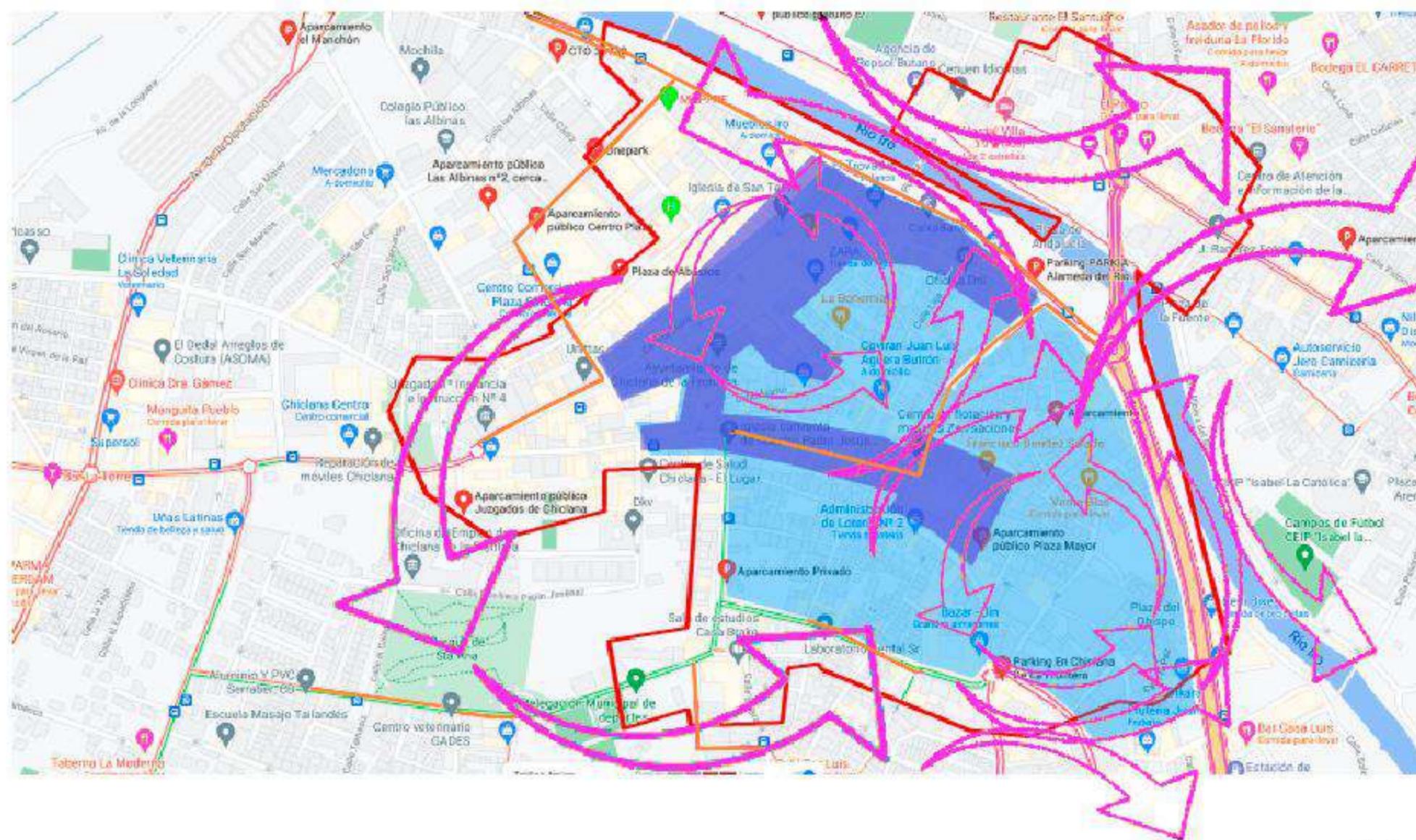


[Imagen 37: El inconcluso tranvía de la Bahía de Cádiz a su paso tangencial por el CH]

La peatonalización o transformación de la Alameda del río es un tema recurrente en las entrevistas a los técnicos y algunos residentes. Es polémico en cuanto a que muchos residentes y comerciantes del centro se oponen firmemente a ello (Vela y Estudillo, 2021).

Un proyecto similar fue inicialmente propuesto por el anterior partido en el gobierno y rechazado por la oposición. Ahora el nuevo equipo de gobierno propone un proyecto urbano muy parecido al que criticó cuando estaba en la oposición. Es un tema recurrente en las entrevistas a los técnicos, tanto a favor (Ana-tec, Nieves-tec) como en contra (Alonso-tec, Fernández-tec).

En ambas propuestas (la del anterior equipo de gobierno y el actual) no se da una alternativa al intenso tráfico que circula por la Alameda del Río, pues esta se convierte de hecho en una de las dos únicas vías de acceso al CH (Junto al eje Bailén-Agustín Blázquez) que además permiten rodear el conjunto histórico y servir de eje distribuidor de los ensanches sin tener que recurrir a las circunvalaciones del municipio. La anulación del tráfico de la Alameda del Río no tiene alternativa posible en la calle Carmen Picazo (al otro margen del río Iro) por su falta de conectividad agravada por las obras del tranvía. En imágenes posteriores hacemos un análisis esquemático de las circulaciones peatonales y viarias actuales y las resultantes tras la peatonalización de la Alameda del Río.



Las entradas de vehículos al CH se reducen dos: la calle Bailén-calle Agustín Blázquez, y la Alameda del Río.

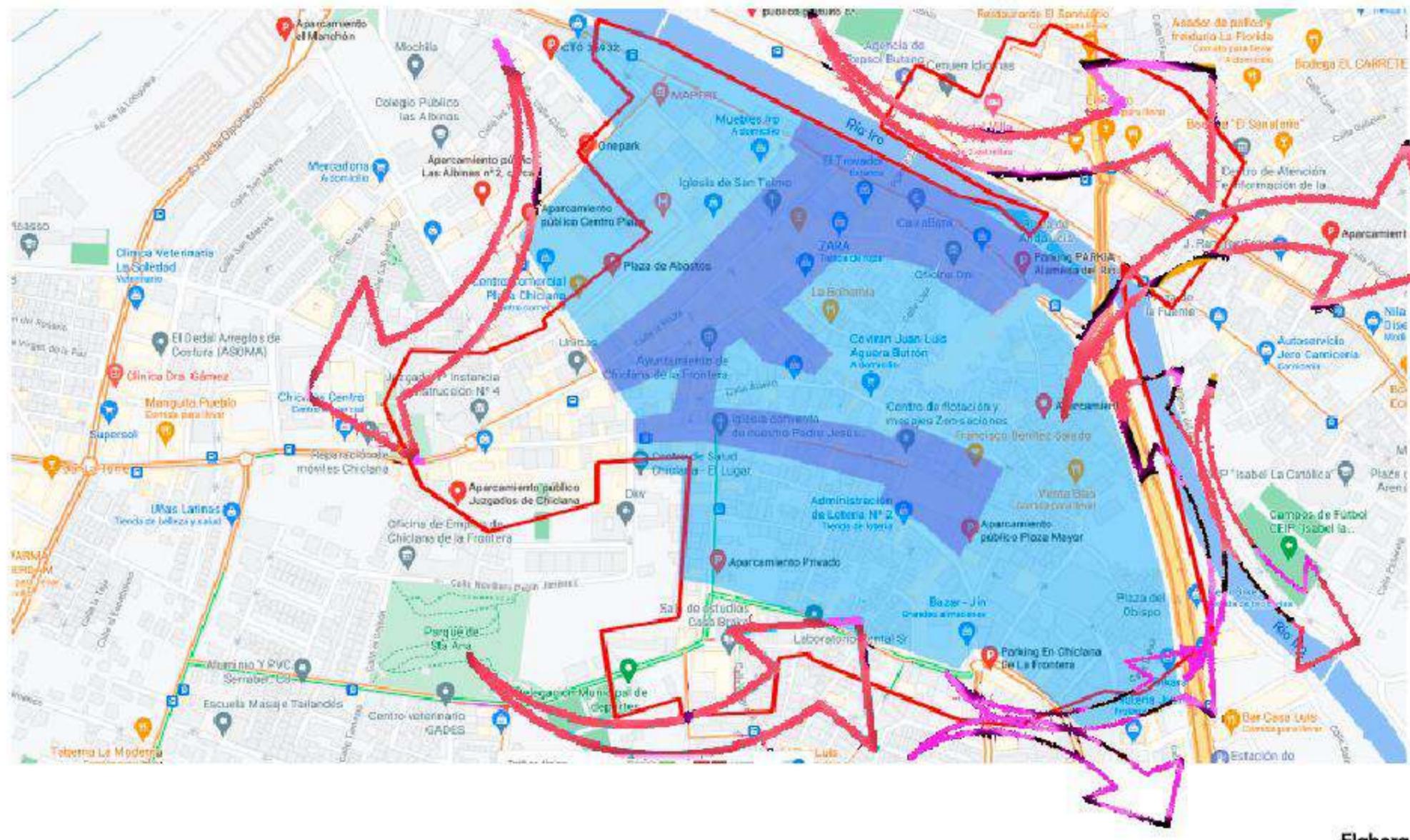
Aunque los proyectos de peatonalización se reducen a las calles de la Plaza, de la Vega, Jesús Nazareno, Larga y Plaza Mayor, la topografía y el sentido de circulación, así como dimensiones de las calles hacen que de facto el 75% del CH funciones como peatonal.

Las pocas calles de entrada al CH y la tortuosa circulación perimetral hace que la calle Larga, a pesar de ser peatonal, sea utilizada de facto como arteria principal de circulación (con uno de los tráfico más intensos y peligrosos del municipio), creando dos células de circulación.



Elaboración propia a partir de big data de google maps sobre geoposición a través de móviles

[Imagen 38: Esquema de funcionamiento actual del tráfico rodado y zona peatonal del CH con su intensidad de uso típico promedio]



Con la propuesta de peatonalización de la Alameda del Río la única entrada al CH se reducen solo a la calle Bailén-calle Agustín Blázquez. Además, el uso de la calle Larga-calle Fierro como arteria de circulación pide todo el sentido pues no permite acortar distancia alguna.

La peatonalización de facto abarcaría entonces casi el 90% del CH.

La distancia recorrida en vehículo para comunicar dos puntos próximos del CH aumenta considerablemente y deberán replantearse todos los sentidos y dimensiones de calles existentes para diducidar si son capaces de asimilar el tráfico generado.



Elaboración propia a partir de big data de google maps sobre geoposición a través de móviles

[Imagen 39: Esquema de funcionamiento resultante del tráfico rodado y zona peatonal del CH de llevarse a cabo la peatonalización de la Alameda del Río si no se plantean alternativas viables]

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE1.a.2 Problemática del entorno del centro histórico, tras la investigación realizada podemos resumir lo siguiente:

- La actividad comercial y social se concentra en apenas las tres calles más pobladas, con edificación más nueva y periféricas, aunque su actividad se reduce al horario de mañana y los días laborables. Así es percibida por la mayoría de los encuestados y contrastada por el trabajo de campo in situ.
- La inmensa mayoría de los comercios existentes pueden ser considerados tiendas de cercanía y/o proximidad, principalmente tiendas de comestibles, aunque representan una minoría frente a los locales vacíos o sin uso que no han sido numerados por exceder la capacidad del presente estudio.
- Aunque la percepción general es que el centro es cómodo para transitar y accesible, esta opinión está normalmente referida a las pocas calles comerciales. La realidad, contrastada por el trabajo in situ y por comentarios indirectos de los entrevistados es que el resto del CH tiene graves problemas de accesibilidad.
- El problema más mencionado respecto a la accesibilidad es la falta de aparcamiento y los problemas circulatorios interiores y de acceso. Este último punto está contrastado por la utilización de facto de una de las calles peatonalizadas como distribuidor de tráfico interno al no existir más que dos vías de acceso rodado.
- No existe un plan o programa que estudie la accesibilidad y el tráfico en el CH (ni para el resto del municipio) a pesar de ello se ha intervenido (y se piensa seguir interviniendo) a través de proyectos urbanos de peatonalización. Se debería hacer un estudio completo de movilidad interna y de interconexión externa, quizás como propone Rueda (2015) mediante supermanzanas que fijen una periferia de «vías básicas interconectadas» que permitan liberar el espacio interior.

6.3. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales

Los residentes y propietarios del centro histórico

La posible gentrificación no es vista como un problema por los habitantes actuales del CH, pues consideran que las personas con alto nivel adquisitivo prefieren las zonas residenciales de la playa, más bien se ve mayoritariamente como algo positivo a perseguir. No encuentran razones para un desplazamiento poblacional ni una subida de precios, a excepción de un residente de mediana edad que cuenta su historia de desplazado por no poder mantener su vivienda (Suárez-res). José María Gómez (Gómez-res) considera positiva toda intervención del ayuntamiento en el CH con este fin (hacerlo atractivo a nuevas poblaciones). Y Juan Ortega (Ortega-res) tiene una actitud pasiva, pero considera que está bien todo lo que se haga, pues piensa dejar su casa a los herederos.

El resto de los encuestados mayoritariamente considera que la población es muy mayor, con pocos recursos, problemas de propiedad y herencias. Tres de ellos (Agus-res, Suarez-res e Isabel-res) han tenido o tienen problemas para asumir los costes de rehabilitación y conflictos de propiedad con herencias.

Isabel (Isabel-res) muestra su incapacidad para hacer frente a los gastos ocasionados por el mantenimiento de su casa y propone al Ayuntamiento la nuda propiedad si se hiciese cargo de las reparaciones.

La falta de comercios y actividad lúdica o comercial es el elemento más común entre ellos.

Solo José María Gómez (Gómez-res) admite que el Ayuntamiento o la administración estén haciendo algo por recuperar el CH, aunque reconoce que aún queda mucho por hacer. El resto de encuestados desconocen si hay algún tipo de ayuda o fomento del CH por parte de la administración, incluso Chozas (Chozas-res) se queja de los trámites administrativos y la remisión a «Cultura» (Delegación Provincial de Cultura en Cádiz) de todos los expedientes del CH.

Residentes	Percepción	Pobladores actuales	Gentrificación	Facilidad Administrativa	Otros
OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales.	Agus-Res	Ancianos, precarios	Muy poca	Poca	Herencias
	Gómez-Res	Variados	Es positivo	Buena, pero quedan cosas	n/s
	Luis-Res	Gente rica	Es positivo	n/s	n/s
	Victoria-Res	Poca gente	Muy poca	n/s	Falta actividades
	Antonio-Res	Poca, mayor	Es positivo	n/s	n/s
	Suárez-Res	Mayor	Es malo, desplazamiento	n/s	Costes rehabilitación
	Chozas-Res	Poca, muchos extremos muy jóvenes o muy mayor	Positivo, no hay posibilidad	Falta mucha	Mucha burocracia, falta iniciativas
	Ortega-Res	Variada	Es positivo	n/s	Dejar en herencia
	Esperanza-Res	Variada	n/s	n/s	Falta comercio
	Isabel-Res	Mayores	Muy poca	Muy poca, echa de menos alguna	Costes rehabilitación, falta comercio
	Parrado-res	Mayor y muy poca	Es positivo	Muy poca. Echa de menos alguna	Muy poca promoción, poca actividad.

[Tabla 22: Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales del CH por parte de los residentes entrevistados]

Los técnicos locales

Los técnicos, excepto uno de ellos (Alonso-Tec), no detectan ningún proceso de gentrificación. Y mayoritariamente no lo ven como un fenómeno negativo, más bien lo contrario.

De hecho, el técnico que posee una promoción de viviendas en marcha en el CH (Alonso-tec) lo ve deseable y emergente, y la gerente municipal (Ana-tec) apunta, junto con cierta turistificación, como un medio de recuperación del CH.

Solo la arquitecta (Nives-tec) y, en cierto modo, el otro promotor (Fernández-tec) ven en la gentrificación vinculada al desplazamiento de la población residente cierta problemática como la subida de precios. Aunque, la arquitecta (Nives-tec) opina que el problema actual es más bien el contrario: cierta potencialidad de creación de guetos por la posibilidad de concentración de personas problemáticas y conflictivas.

La percepción de los pobladores actuales como gente mayor es menos unánime con respecto a las respuestas de los propios pobladores, aunque mayoritaria. Y tanto el primer promotor (Alonso-tec) como la gerente (Ana-tec) ven cierto cambio de tendencia con la llegada de jóvenes y familias al CH.

Técnicos locales	Percepción	Pobladores actuales	Gentrificación	Facilidad Administrativa	Otros
OE1.b.2 Caracterización de los propietarios y residentes actuales.	Maribel-Tec	n/s	n/s	n/s	n/s
	Alonso-Tec	Variada	Muy positivo	Muy poca, especial gestión de Cultura	Se ha puesto de moda
	Fernández-Tec	Mayores, pocos jóvenes,	Positivo, clase media poco gentrificado	Ninguna ventaja, todo inconveniente.	Competencia extrarradio vivienda
	Ana-Tec	Gente mayor, aunque últimamente gente joven	Positivo y deseable, junto con cierta turistificación.	Proyectos urbanos como motor, acción punitiva para conservación y pasar competencias de CH al Ayuntamiento	Problemas de herencia para el deber de conservación, proyectos urbanos. Concentración de equipamientos
	Nieves-Tec	Mayores, los que van quedando	Poca, gente rica va al Novo o la playa, antes más bien lo contrario, cierta gentrificación.	No las hay, patrimonio. Mucho tiempo y burocracia	Podría ser atractivo si hubiese casas competitivas

[Tabla 23: Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales del CH por parte de los técnicos locales]

El tema de la gestión del patrimonio es recurrente entre todos los técnicos locales (a excepción de Maribel-Tec) que lo consideran más un contenido relacionado con la problemática de los vecinos (de su día a día) que del entorno. Todos reconocen problemas administrativos y de gestión, incluida la gerente (Ana-tec) aunque esta lo achaca a la carencia de un Plan Especial para del CH y no tener competencias en materia de Cultura. Los promotores y la arquitecta (Alonso-tec, Fndez-tec y Nieves-tec) son menos magnánimos a la hora de valorar los procesos administrativos y facilidades. Comentan la imposibilidad práctica de conseguir subvenciones o ayudas (Nieves-tec), también las cargas que suponen el deber de conservación: un valor positivo para Ana-tec y negativo para el resto (incluido algunos residentes como Agus-res,).

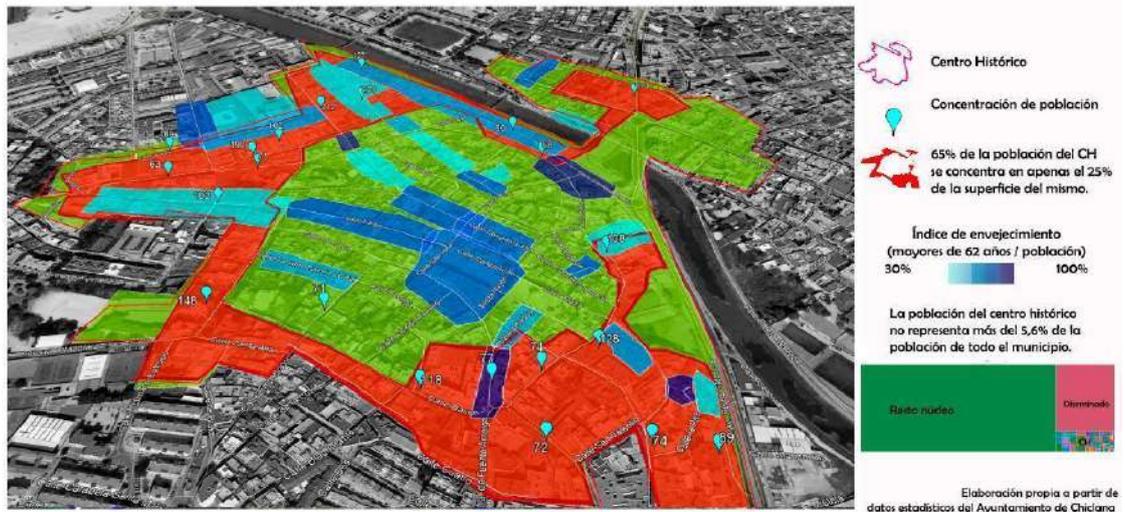
La gerente (Ana-tec) pone en valor los proyectos urbanos realizados o futuribles como iniciadores de cambio y puesta en valor del CH, opinión que comparte en cierta forma la arquitecta (Nieves-tec) pero no tanto los promotores. También habla la gerente (Ana-tec) de la concentración de servicios y equipamientos en el CH y la persecución del incumplimiento del deber de conservación, pero reconoce problemas a la hora de gestionar este último por motivos de multiplicidad de propietarios por herencia, entre otros.

En definitiva el CH es visto en cierta forma como complejo a la hora de intervenir con mucha población residente de edad avanzada.

Trabajo in situ, bibliografía y estadísticas

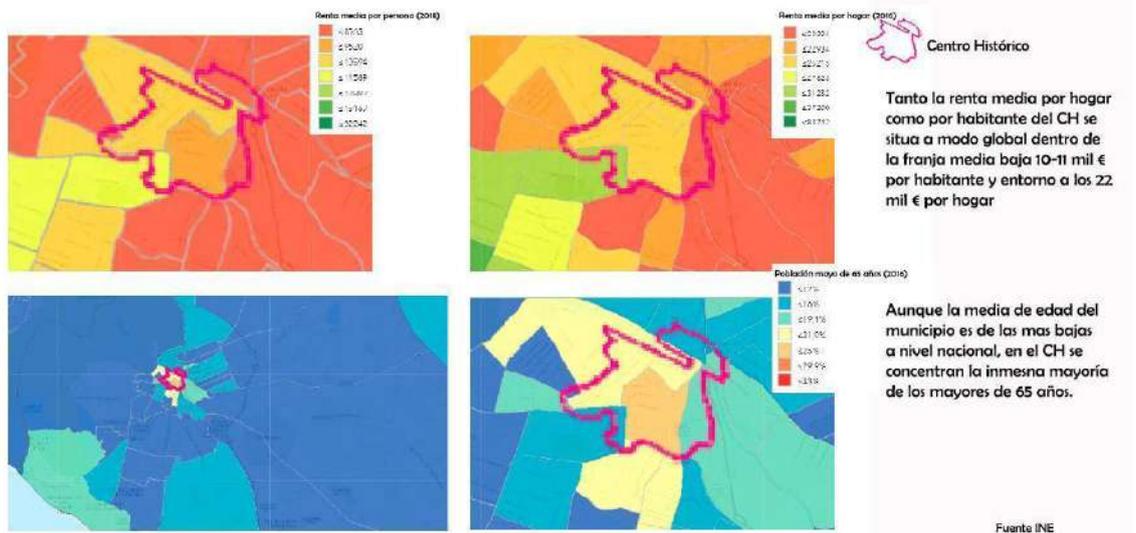
Con apenas 4.451 habitantes, el CH apenas supone el 5,6% de la población total del municipio. De hecho, la suma de las cuatro secciones censales que contienen parcialmente calles dentro del CH suman apenas 9.030 habitantes, no llegando a los dos tercios de los oficialmente censados en el diseminado de viviendas ilegales que ocupan la mayoría del municipio.

A pesar de ello, las 25 calles más pobladas (que suponen además el 25% de su superficie) situadas en la periferia concentran el 63,87% de la población. Con una densidad aproximada de 135 Habitantes/Hectárea o 54 Viviendas/Hectárea. Suponiendo el resto apenas 1.852 habitantes o 71 Habitantes/Hectárea o 28 Viviendas/Hectárea, muy lejos de lo que se considera sostenible (Rodríguez y Rivero, 2017; Fariñas, 2013)



[Imagen 40: Calles con más población y con mayor media de edad del CH]

Tanto la renta media por hogar como por habitante del CH se sitúa a modo global dentro de la franja media baja 10-11 mil € por habitante y entorno a los 22 mil € por hogar, debido principalmente a la presencia de muchos hogares conformados solo por una o dos personas. Y aunque la media de edad del municipio es de las más bajas a nivel nacional, en el CH se concentran la inmensa mayoría de los mayores de 65 años, lo que convierte al CH especialmente vulnerable en renta, por el importante peso que suponen los pensionistas. Así, la renta actual no es la más baja del municipio en la coyuntura de crisis actual, pero sí la más vulnerable.



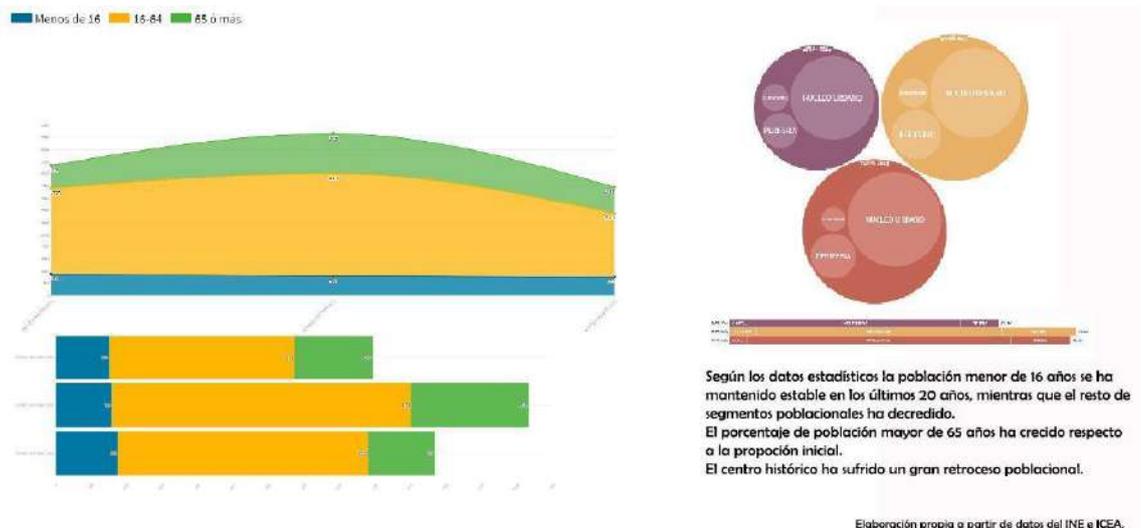
[Imagen 41: Distribución espacial de los niveles de renta y de la media de edad de la población del municipio y del CH, según el IECA]

Aunque el ratio de edad del centro histórico es superior al global de la población, aunque pudiera ser mayor si no fuera por la presencia de un gran número de menores de 18 años empadronados. La mayor variación se encuentra entre la edad media en la cual se suelen tener hijos y en los de edad universitaria. Además, la distribución de las edades por calles conlleva un desigual reparto espacial de las personas mayores de 62 años y las menores de 18 años.

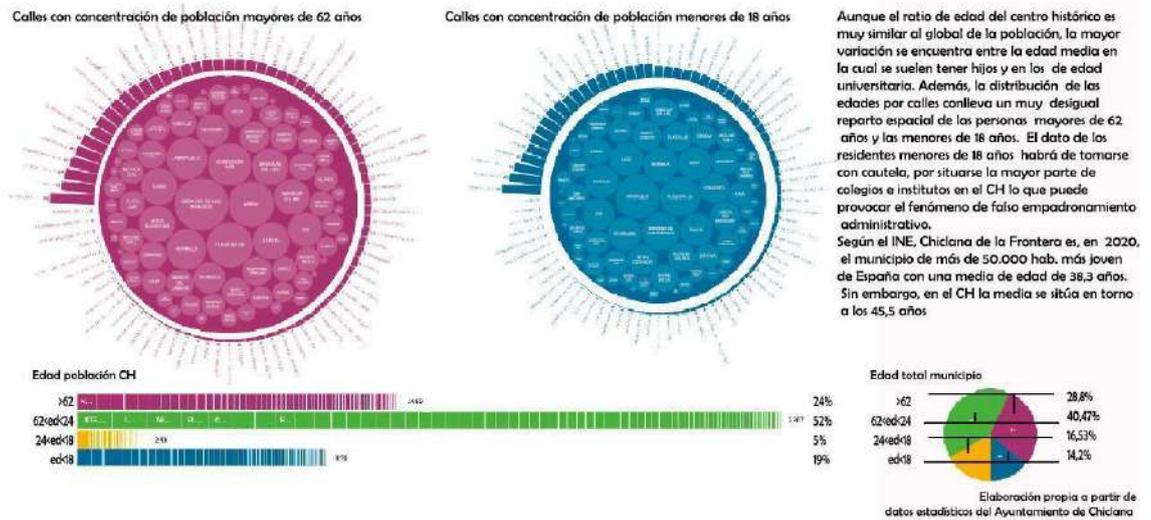
El dato de los residentes menores de 18 años habrá de tomarse con cautela, por situarse la mayor parte de colegios e institutos en el CH lo que puede provocar el fenómeno de falso empadronamiento administrativo. Como puede observarse en la gráfica inferior la población residente menor de 16 años (edad escolar) se ha mantenido casi invariable oficialmente mientras que han bajado notablemente el resto de segmentos poblacionales, lo que hace que proporcionalmente aumente su peso, pero puede confirmar la sospecha de los falsos empadronamientos. Por otro lado, se aprecia que el porcentaje de personas mayores de 65 años ha subido considerablemente en los últimos 20 años a pesar de partir de una situación ya bastante alta.

La población residente en el CH ha disminuido en los últimos 20 años a pesar de partir de un porcentaje bajo. Entre el año 2001 y 2011 sin embargo sufre un ligero aumento, debido principalmente a que coincide con la comercialización de las viviendas surgidas del proyecto urbano de iniciativa privada de la Plaza de las Bodegas.

Según el INE, Chiclana de la Frontera es, en 2020, el municipio de más de 50.000 habitantes más joven de España con una media de edad de 38,3 años. Sin embargo, en el CH la media se sitúa en torno a los 45,5 años



[Imagen 42: Evolución de la población del CH global y por edades y porcentaje que representa con respecto al resto del municipio]



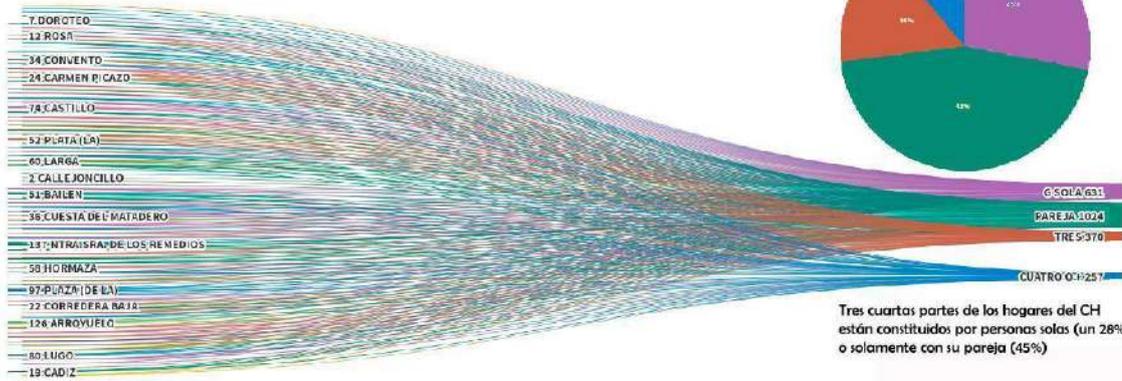
[Imagen 43: Calles con mayor población de personas mayores y con mayor población de menores de 18 años, variación de la pirámide de edad del CH con respecto al resto del municipio]

Tres cuartas partes de los hogares del CH están constituidos por personas solas (un 28%) o solamente con su pareja (45%)

En las calles con menos población se concentran las personas con el mayor número de personas envejecidas en números relativos. En la gráfica de la imagen 44 el tamaño de los círculos implica la media de edad, el eje de las ordenadas el número de parejas o de personas solas y el de abscisas el número de habitantes de la calle.

En las calles con más población es por lo general también la menos envejecida porcentualmente. Pero, estas son también las que viven mayor número de personas solas o solo con su pareja en proporción. En la gráfica de la imagen 45 el tamaño de los círculos implica el mayor número de habitantes de la calle, el eje de las ordenadas el porcentaje de envejecimiento de sus habitantes y el de abscisas el número de personas solas o en pareja.

Estructura familiar del centro histórico.

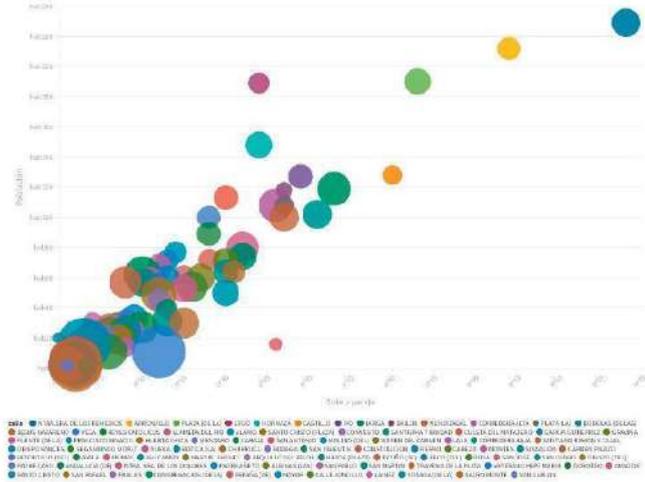


Tres cuartas partes de los hogares del CH están constituidos por personas solas (un 28%) o solamente con su pareja (45%)

Elaboración propia a partir de datos estadísticos del Ayuntamiento de Chiclana

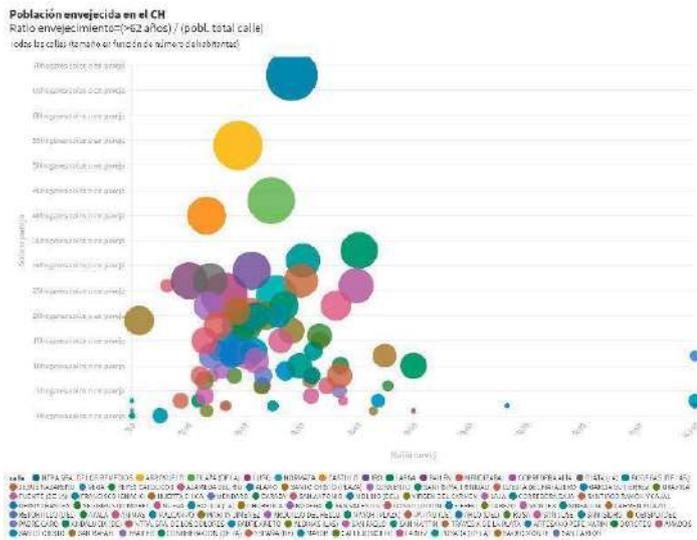
[Imagen 44: Estructura familiar del CH]

Ratio de envejecimiento (>62 años / pobl. total calle)



Elaboración propia a partir de datos estadísticos del Ayuntamiento de Chiclana

[Imagen 45: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH]



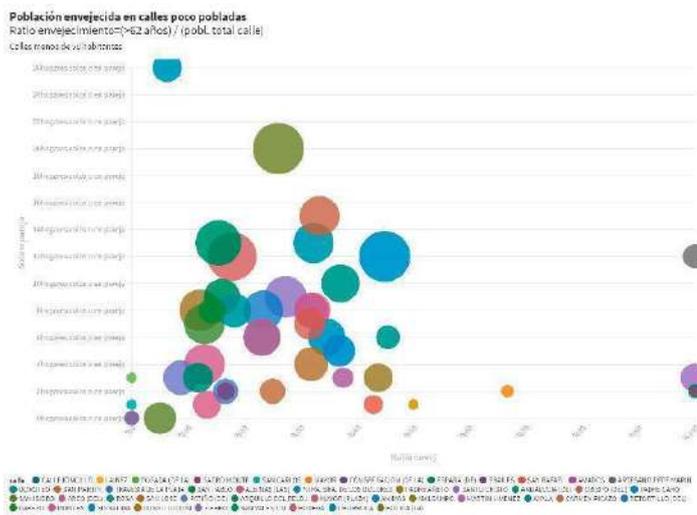
En las calles con más población es por lo general la menos envejecida. Pero, estas son también las que viven mayor número de personas solas o solo con su pareja en proporción.

En la gráfica, el tamaño de los círculos implica el mayor número de habitantes de la calle, el eje de las ordenadas el porcentaje de envejecimiento de sus habitantes y el de abscisas el número de personas solas o en pareja.

Elaboración propia a partir de datos estadísticos del Ayuntamiento de Chiclana

[Imagen 46: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH en función del número de habitantes de la calle]

Sin embargo, en las calles menos pobladas el envejecimiento es muy alto y el número de personas viviendo solas o con solo su pareja es proporcionalmente muy superior. En la gráfica de la imagen 46 los círculos menores y más próximos a la derecha, el tamaño de los círculos implica el mayor número de habitantes de la calle, el eje de las ordenadas el porcentaje de envejecimiento de sus habitantes y el de abscisas el número de personas solas o en pareja.



Sin embargo, en las calles menos pobladas el envejecimiento es muy alto y el menor número de personas viviendo solas o con solo su pareja es proporcionalmente muy superior. (En la gráfica círculos menores y más próximo a la derecha).

En la gráfica el tamaño de los círculos implica el mayor número de habitantes de la calle, el eje de las ordenadas el porcentaje de envejecimiento de sus habitantes y el de abscisas el número de personas solas o en pareja.

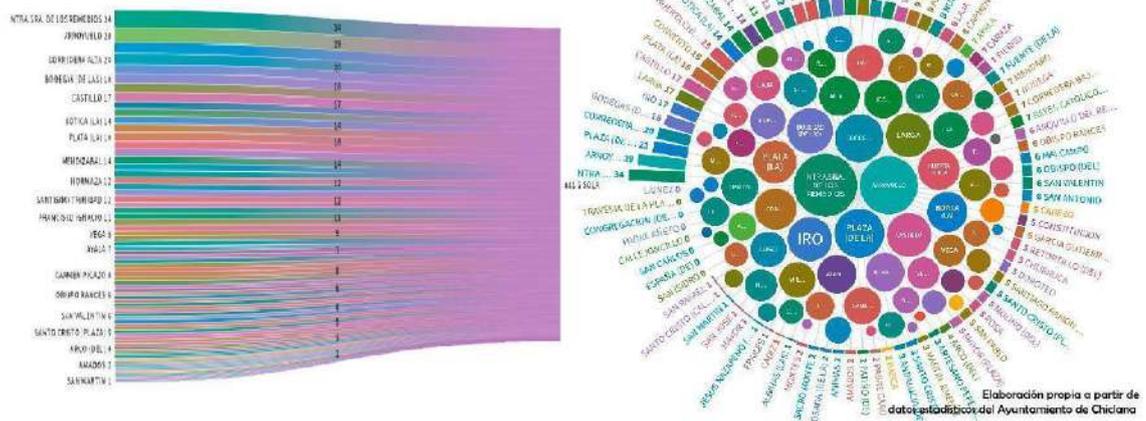
Elaboración propia a partir de datos estadísticos del Ayuntamiento de Chiclana

[Imagen 47: Ratio de envejecimiento poblacional en las calles del CH y estructura familiar en las calles menos pobladas del CH]

La mayoría de personas solas se concentran en pocas calles del CH lo cual contribuye a problemas de aislamiento y de relaciones sociales, como puede verse en la imagen 47.

Distribución espacial de las personas solas.

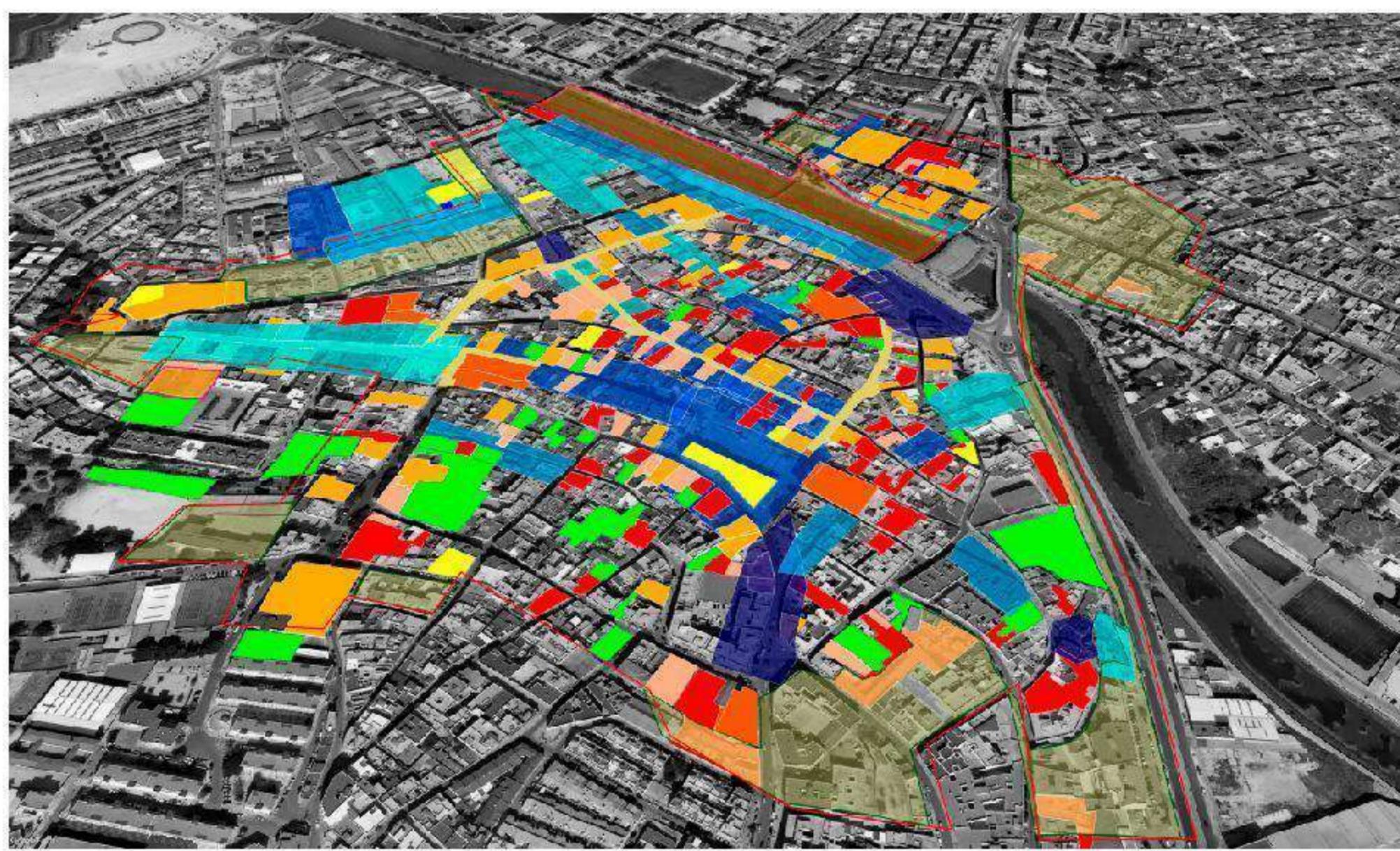
La mayoría de personas solas se concentran en pocas calles del CH.



[Imagen 48: Calles con mayor número de personas viviendo solas en el CH]

Como se muestra en la imagen 48, aunque según el INE el 25% de la población del CH es mayor de 65 años, existe una clara correlación entre los edificios ruinosos, envejecidos y catalogados y la población más envejecida, por el contrario son en las partes periféricas del CH con edificios más nuevos donde se concentra la población de menor edad. Existe una correlación entre la edad de los edificios y de sus habitantes: a mayor edad del edificio por lo general mayor edad de sus habitantes.

Así pues hay bastante desequilibrio poblacional en el CH, pero estadísticamente concentra la mayor parte de las personas mayores del municipio, representando al menos el 25% del total de residentes en todas sus calles. Mientras que en las calles de la periferia, con edificios más nuevos, con más alturas y mejor accesibilidad la población mayor apenas representa el 25%. En las calles del interior, con casas en planta baja o baja más una, sin ascensor, con numerosos edificios en ruinas y más abandono el porcentaje de personas mayores sube incluso al 90 o al 100%.



 **Centro Histórico**

-  Edificios en ruina
-  Solares vacíos
-  Edificios sin uso

Índice de envejecimiento
(mayores de 62 años / población)

30%  100%

-  Muy alto grado de protección
-  Grado elevado de protección
-  Grado medio de protección
-  Área de protección ambiental

Elaboración propia a partir de datos estadísticos del Ayuntamiento de Chiclana y del PGOU

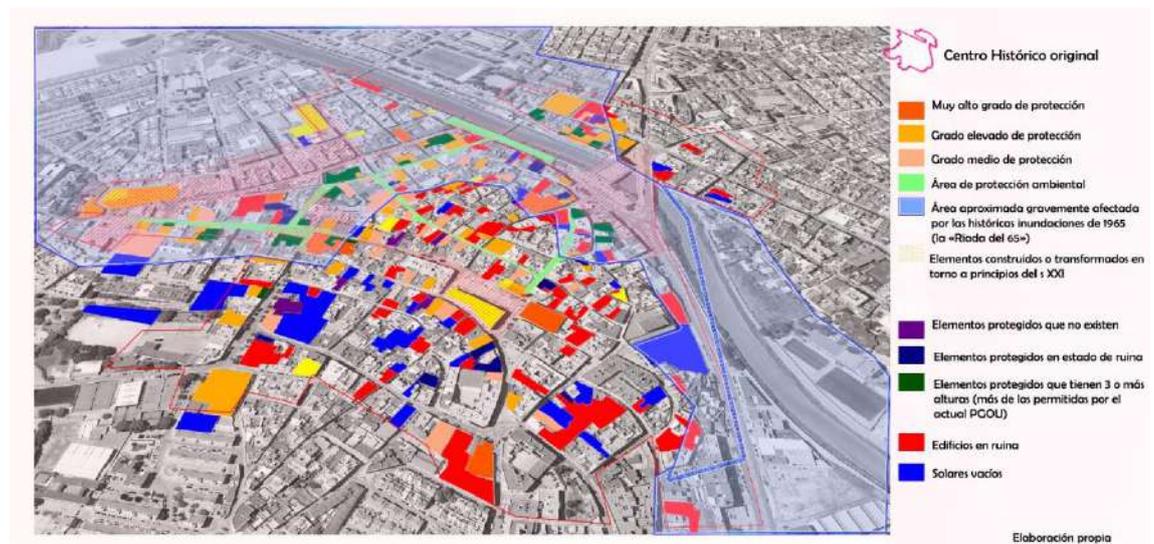
[Imagen 49: Concentración de los mayores porcentaje de personas mayores en calles con mayor cantidad de edificios en ruinas o/y protegidos]

Un tema recurrente en las entrevistas con los técnicos locales es la dificultad de gestionar y desarrollar el CH por la alta protección patrimonial, la declaración de BIC (Vela, 2021), el gran contenido de inmuebles foráneos o desaparecidos que contiene el Catálogo⁶, o la inexistencia de una fluida tramitación de expedientes por parte de las administraciones por motivos patrimoniales.

Se constata que el Catálogo contiene reconstrucciones y construcciones del tipo «costumbristas» de los años 70 y 80. También contiene inmuebles que desaparecieron hace más de 15 o 20 años, a pesar de que el actual PGOU se aprobó definitivamente en 2016-2018.



[Imagen 50: El Catálogo de Bienes Protegidos del actual PGOU de Chiclana incluye toda una serie de inexactitudes, errores, elementos alterados o «copiados», que le hacen contrario al fin perseguido]



[Imagen 51: Algunas incoherencias del Catálogo de Bienes Protegidos, solares vacíos y edificios en ruina]

⁶ ver resumen VIDEOCONFERENCIA 20/05/2021 resumen incluido en Anexo

Muchos de los edificios catalogados no solo no existían en las graves inundaciones del año 1965 («Riada del 65») que destruyeron gran parte del municipio, sino que son construcciones realizadas en los años 80, 90 y principios del siglo XXI.

De los 93 elementos incluidos en el Catálogo solo en el CH (21 más que los que contiene la ciudad monumental de Cádiz para todo el término municipal) al menos 7 de ellos ya no existen, 11 presentan un estado ruinoso próximo a la desaparición, 17 tienen 3 o más alturas (en contra de los que dispone el PGOU para la zona), y existen una cantidad indefinida de edificios que no se corresponde con la descripción, identificación o fecha real de construcción. Por el contrario, en el Catálogo abundan edificios que son claramente construcciones de urgencia tras la riada del 65 con carencias y pocos medios, muchos en regímenes de infravivienda.

La identificación de los evidentes errores o defectos del Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos del PGOU sobre pasa la capacidad de este trabajo.

Al no estar cedidas las competencias de patrimonio y cultura, todas las obras que se realicen en el CH han de someterse al criterio de la Junta de Andalucía (en su delegación provincial en Cádiz), lo cual junto con la inexistencia de un Plan Especial para el Centro Histórico (al que remite el actual PGOU) y la fijación de una altura máxima con carácter general de baja más una a todo el CH por el PGOU, limita mucho las edificaciones y obras que se pueden realizar en el CH, en especial los trámites, procedimientos y tiempos de ejecución.

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE1.b.2 Caracterización y problemática de los propietarios y residentes actuales, tras la investigación realizada se puede resumir lo siguiente:

- Los residentes del CH son vistos como gente envejecida, aunque con un nivel medio adquisitivo. La estadística coincide con el envejecimiento poblacional, pero el nivel adquisitivo medio es de los más bajos del municipio con un alto número de pensionistas.
- La gentrificación no es vista de forma negativa generalmente por ninguno de los segmentos analizados, pues todos coinciden en la preferencia por el extrarradio de la gente adinerada y la poca posibilidad de desplazamiento poblacional por subida de precios. La estadística muestra que el CH es la zona del municipio con menor renta per cápita, menor renta familiar y la más dependiente de pensiones o ayudas.
- Las calles menos pobladas y con edificios más antiguos o ruinosos son las que concentran más población envejecida, que viven solas o en pareja y con menor renta per cápita.
- La mayor parte de la población se concentra alrededor de las calles donde se han realizado iniciativas privadas de aumento de densidad y viviendas en los periodos anteriores al PGOU, con viviendas de 3 o más alturas (muy superiores a las fijadas por el actual PGOU)
- El Catálogo de Bienes Protegido incluye numerosos edificios foráneos o mal catalogados, muchos de los cuales ya no existen, están en completa ruina o no cumplen con los requisitos para ser incluidos en el mismo.
- Aunque no hay una causalidad directa entre la declaración de BIC, la inexactitud del Catálogo y el abandono de las edificaciones, al estar todo el CH protegido y no haberse cedido las competencias al municipio dificultan enormemente la gestión y desarrollo de construcciones y rehabilitaciones.
- Existe una correlación fuerte entre las calles con más edificios protegidos y las que tienen mayor media de edad, menos pobladas y más edificios en ruina.

6.4. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residentes

Los residentes del centro histórico

Entre los residentes encuestados no hay consenso sobre el régimen de propiedad que pueden querer los nuevos residentes, aunque mayoritariamente piensan que preferirían la propiedad a otros. Los que no están seguros o indican otra predilección la consideran temporal, como medio intermedio mientras consiguen comprar algo.

El ascensor es algo visto como accesorio y sólo en viviendas en bloques o en la periferia, exceptuando dos que lo ven imprescindible (Agus-res y Esperanza-res). La tenencia de garaje por el contrario se ve como mucho más necesario. Esta percepción es también común en muchos de los técnicos locales, pues la situación actual del CH la caracteriza mayoritariamente edificios con solo una altura o con baja más una planta en su inmensa mayoría (exceptuando intervenciones puntuales anteriores al PGOU o el entorno de la calle de la Plaza).

Residentes	Percepción	Necesidades de vivienda	Régimen de propiedad	Ascensor	Garaje
OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residentes.	Agus-Res	adaptada	propiedad	si	si
	Gómez-Res	n/s	propiedad	depende	si
	Luis-Res	apartamento	propiedad	no	no
	Victoria-Res	adaptada	propiedad	En bloques	si
	Antonio-Res	n/s	n/s	En bloques	n/s
	Suárez-Res	apartamento	depende	En bloques	si
	Chozas-Res	vivienda amplia	depende	Depende	si
	Ortega-Res	vivienda amplia	propiedad	En bloques	si
	Esperanza-Res	n/s	propiedad	Si	si
	Isabel-Res	adaptado	propiedad	En bloques	si
	Parrado-res	vivienda amplia	propiedad	n/s	n/s

[Tabla 24: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de los residentes actuales entrevistados]

Los técnicos locales

Tampoco hay unanimidad en el tipo de vivienda demandado por parte de los técnicos locales, aunque significamos la uno de los promotores locales que indica la preferencia por la casa de 3 habitaciones, pero que se termina adquiriendo la de 2 habitaciones por el precio (Fernández-tec).

Hay unanimidad en la necesidad de plaza de garaje, y cierto consenso en el ascensor. Una vez más Antonio Fernández (Fernández-tec) incide en que el precio de la comunidad puede desalentar la colocación y descarta todo lo que son zonas comunes y gastos extraordinarios. El promotor considera el ascensor como tal, pues como hemos visto la situación actual del CH, con edificios de planta baja o baja más una, supone que los gastos de mantenimiento o instalación de un ascensor ha de ser repercutido a los sumo por dos o cuatro familias.

Técnico locales	Percepción	Necesidades de vivienda	Régimen de propiedad	Ascensor	Garaje
OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residente.	Maribel-Tec	adaptada	depende	si	Si
	Alonso-Tec	70 metros con ascensor y 2 garajes	propiedad	depende	Si, dos mínimo
	Fernández-Tec	3 hab aunque precio 2,	propiedad	no	si
	Ana-Tec	2 o 3 dormitorios	propiedad, pero también alojamiento turístico	depende	si
	Nieves-Tec	3 dormitorios	propiedad, juventud alquiler u otras	Si	si

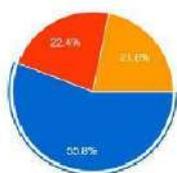
[Tabla 25: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de los técnicos locales]

La encuesta online

Con escaso margen de error (en torno al 8%) la mitad de los encuestados estarían dispuestos a vivir en el CH. Y los que estarían dispuestos a vivir si se diesen las circunstancias apropiadas sería otro 20% más.

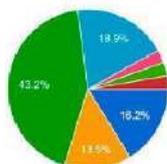
Más de la mitad de los encuestados que ponen pegas a vivir en el CH se refieren a que no coincide con su estilo de vida o bien no les ofrece nada. Estas respuestas pueden relacionarse con el modelo de unifamiliar aislada que ocupa las $\frac{3}{4}$ partes del municipio y concentra una cuarta parte de la población. Otros motivos alegados mayoritariamente es no estar buscando vivienda o que es incómodo e inaccesible. Solo un 18% (+/- 8% declara que no cambiaría de vivienda o no busca una).

¿Te gustaría vivir en centro histórico? o ¿Estarías dispuesto a comprar una vivienda en el centro?
163 respuestas



- Si
- No
- Tal vez
- Acabar el cuestionario

¿Por qué motivos no vivirías en el centro?
27 respuestas



- Es incómodo e inaccesible
- Es inseguro
- No me ofrece nada
- No va con mi estilo de vida
- Es caro
- No estoy buscando vivienda
- Actualmente el centro histórico de Chiclana está tan dejado que no ofrece...
- Ruido, calor, playa muy lejos.
- Ruido

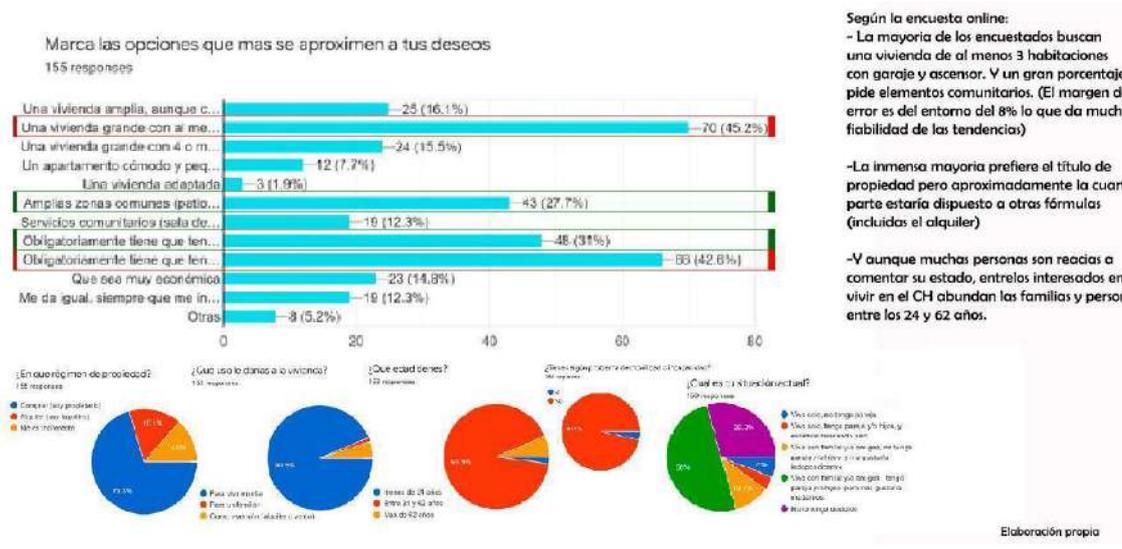
Según la encuesta online:
- Más de la mitad de los encuestados estarían dispuestos a vivir en el CH. Y solo un porcentaje cercano al 20% rechazan la idea. (Con un margen de error del 7,5%)

- Entre los que descartan vivir en el CH, la mayoría es por elegir otro modelo de vida, pero un porcentaje similar suman aspectos circunstanciales y no estructurales que pueden ser subsanados.

Elaboración propia

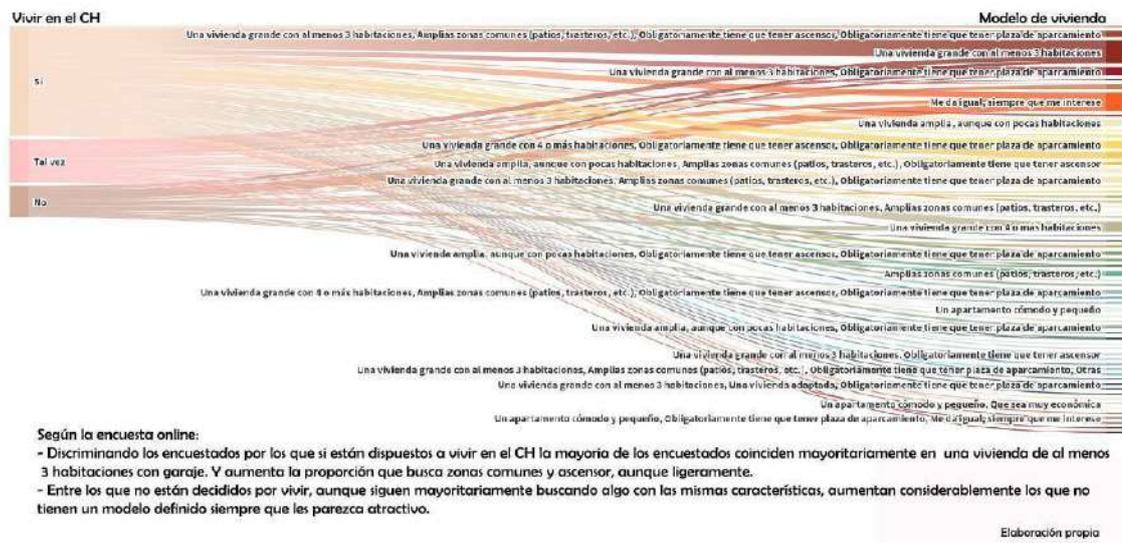
[Imagen 52: Porcentaje de personas dispuestas a vivir en el CH y razones por las que no vivirían en él, según encuesta online]

La opción preferida por los potenciales nuevos residentes encuestados es la vivienda de 3 habitaciones con garaje en propiedad. Aunque más de una cuarta parte admitirán otras fórmulas de propiedad como el alquiler. Estas últimas fórmulas son ligeramente más populares entre las personas que quieren vivir en el CH frente a las que aún no lo tienen claro no quieren, aunque sigue siendo la propiedad la opción favorita. También aumenta entre este grupo de personas las que prefieren amplias zonas comunes y ascensor.

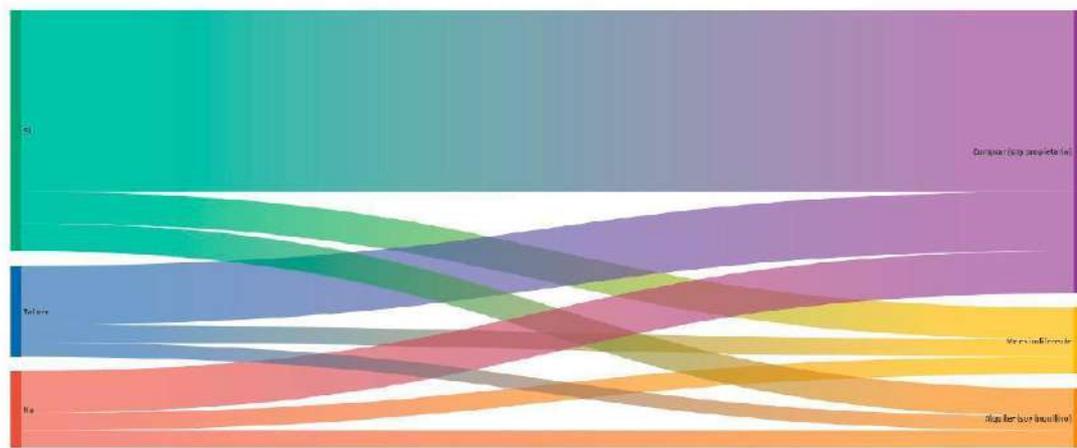


Según la encuesta online:
 - La mayoría de los encuestados buscan una vivienda de al menos 3 habitaciones con garaje y ascensor. Y un gran porcentaje pide elementos comunitarios. (El margen de error es del entorno del 8% lo que da mucha fiabilidad de las tendencias)
 -La inmensa mayoría prefiere el título de propiedad pero aproximadamente la cuarta parte estaría dispuesto a otras fórmulas (incluidas el alquiler)
 -Y aunque muchas personas son reacias a comentar su estado, entretos interesados en vivir en el CH abundan las familias y personas entre los 24 y 62 años.

[Imagen 53: Caracterización de personas dispuestas a vivir en el CH según encuesta online]



[Imagen 54: Discriminación de personas dispuestas a vivir en el CH por tipología de vivienda que busca según encuesta online]



Entre los que quieren vivir en el centro el régimen de propiedad elegido es similar al total.

Elaboración propia

[Imagen 55: Discriminación de personas dispuestas a vivir en el CH por régimen de propiedad de la vivienda que busca según encuesta online]

Así pues, el CH tiene un gran atractivo potencial para la incorporación de nuevos residentes.

Llamadas en respuesta al anuncio de próxima promoción

Tras la colocación del anuncio de «próxima promoción» en una casa en ruinas del CH se recibieron 8 llamadas. Dos de estas fueron para ofrecer su propia vivienda o solar para la venta, serán analizadas junto con la problemática de los residentes.

Solo el que se declaraba como inversor quería un apartamento de 1 o 2 dormitorios, el resto prefería una vivienda de 3 dormitorios. Todos convienen en la necesidad de un ascensor.

Ante la imposibilidad de ejecutar plazas de garaje (la fachada del edificio elegido está protegida y no se puede realizar una entrada de garaje) se les comunicó que apenas a 200 metros se encontraba un garaje público con la posibilidad de alquilar una. Este aspecto fue determinante para la mitad de ellos para descartar la promoción, mientras que la otra mitad estaba dispuesta.

Los elementos y zonas comunes les parecieron interesantes a 4 de los 6 interesados, mientras que un quinto (el inversor) no lo descarta siempre que no representase un coste inasumible para la compra o la comunidad.

Llamadas	Percepción	Necesidades de vivienda	Régimen de propiedad	Ascensor	Zonas comunes	Garaje
OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residentes.	Antonio-Illam	Apartamento 1-2 dorm	Prop/coop	si	precio	Si/acepta no
	Ignacio-Illam	3 dorm	Prop/coop	si	no	Imprescindible
	Arancha-Illam	3 dorm	Prop/coop	si	si	Imprescindible
	Lola-Illam	3 dorm	propiedad	si	si	Si/acepta no
	Matr-Illam	3 dorm	Coop	si	si	Si/acepta no
	Carmen-Illam	3 dorm	Propiedad	Si	Si	Imprescindible

[Tabla 26: Caracterización y problemática de los posibles nuevos residentes del CH por parte de las llamadas recibidas al anuncio de nueva promoción]

El número de llamadas obtenidas no parece representativo de la muestra pero los resultados parecen cuadrar con los obtenidos en la encuesta online.

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE1.b.1 Caracterización de los posibles nuevos residentes, tras la investigación realizada se puede resumir lo siguiente:

- Parece existir una potencial alta demanda por residir en el CH si se dan las condiciones habitacionales adecuadas.
- La mayoría de los posibles nuevos residentes quieren una vivienda en propiedad con ascensor y garaje. Sin embargo, existe un porcentaje no despreciable de personas que prefieren otros regímenes de propiedad.
- Los garajes son vistos como una necesidad para casi todos los encuestados.
- Sin embargo, principalmente los promotores no ven la necesidad de un ascensor, pues con la actual limitación en alturas lo consideran un gasto poco asumible por las familias residentes.
- La tipología de vivienda más demandada es la de 3 dormitorios con zonas comunes, pero no es el más disponible en el CH.

6.5. Percepción o imagen del centro histórico

Antes de sacar conclusiones sobre la percepción del CH, sus edificios y sus habitantes, se ha de analizar qué entienden los chicaneros por su centro histórico. Pues, como ya se ha indicado la delimitación del mismo ha variado conceptual y administrativamente a lo largo de los años y con las distintas figuras.

Para ello, gracias a la encuesta online y basado en la técnica descrita por Kevin Lynch en su libro «La imagen de la ciudad» (1960), se ha pedido a los encuestados que nombren hitos, lugares o referencias que asocian con el CH, y luego que describan 4 recorridos entre distintos lugares.

Los hitos nombrados son unificados en sus nombres, pues es común que varias personas se refieran al mismo sitio o referencias con distintas nomenclaturas. Estos son ordenados según exclusivamente por números de citas.

Los recorridos elegidos son conscientemente seleccionados para que puedan realizarse mediante varias alternativas, destacando las más utilizadas como las más conocidas. Tres de los recorridos se centran en cruzar de extremo a extremo el CH y el cuarto en intentar que el entrevistado se adentre o callejee en su interior. El sistema de representación inicial por un dibujo superpuesto de capas. Cada capa representa el recorrido mencionado por un encuestado. Cada capa es superpuesta a las demás en un programa de dibujo con un grado de transparencia del 25%. El resultado inicial es la superposición de todas las capas con el grado de transparencia, por lo que todos los recorridos mencionados más de 4 veces obtienen una saturación máxima y son reflejados sin atenuación alguna.

Hitos representativos

Entre los hitos representativos hay 12 que destacan sobre el resto que son, nombrados por orden: La Iglesia Mayor (San Juan Bautista) y Plaza Mayor, La Calle de la Vega, el Mercadito Lora (Plaza Jesús Nazareno), La Alameda del Río, el Ayuntamiento, el Mercado de Abastos, la Plaza de las Bodegas, el Arquillo del Reloj (elemento adjunto a la iglesia San Juan Bautista), la calle de la Plaza, la Cuesta Hormaza (calle Hormaza), el Santo Cristo (Iglesia y plaza del Santo Cristo) y Santa Ana (ermita y parque de Santa Ana). Curiosamente este último elemento no se ha encontrado nunca dentro del perímetro del CH, si bien es uno de los elementos más antiguos y simbólicos del municipio ya que configura su perfil en la distancia.



[Imagen 58: Ubicación real de los hitos representativos del CH y peso según son nombrados según encuesta online]

Recorridos y calles más concurridas

El primer recorrido es desde la plaza Jesús Nazareno (Mercadito Lora) a la plaza de Andalucía («El Pájaro» o parada antigua de «los Canarias»)



[Imagen 59: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la plaza Jesús Nazareno a la Plaza de Andalucía]

El segundo recorrido parte de la plaza y la iglesia del Santo Cristo hasta el «Puente Chico» (Puente peatonal que une la alameda del Río con la calle Carmen Picazo y que hereda el popular nombre de un antiguo puente que se llevó la riada del 56 y muy conocido en la localidad)



[Imagen 60: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la plaza del Santo Cristo al Puente Chico]

El tercero parte de la plaza de abastos y ha de llegar a la iglesia y plaza del Santo Cristo.



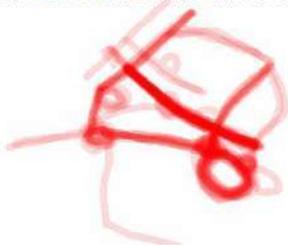
[Imagen 61: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde el Mercado de Abastos a la plaza del Santo Cristo]

Y el cuarto recorrido, uniendo dos puntos relativamente próximos de los que existen muchas variantes de recorridos (de la Calle de la Vega a la Plaza e Iglesia Mayor (de Jesús Nazareno)) se pretende conseguir la mayor variación posible.



Recorrido 4
Desde la calle de la Vega
a
Plaza e Iglesia Mayor

3

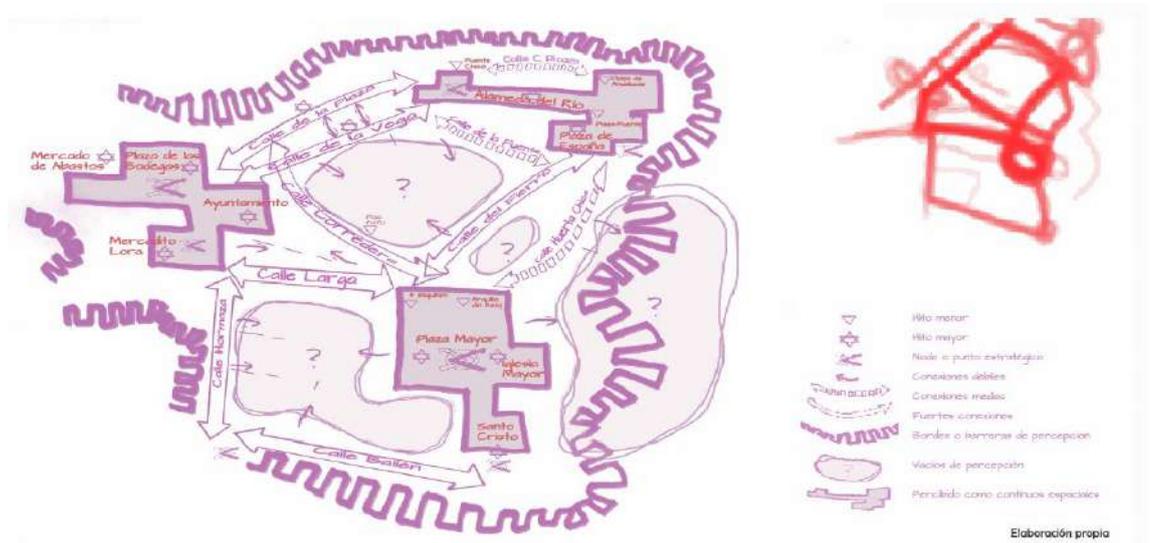


- 1 Puntos desde el que se pretende salir y donde se quiere llegar.
- 2 Superposición en fotografía aérea de los recorridos mencionados graduados por intensidad los más referenciados.
- 3 Solo la saturación o grado de mención de los recorridos mencionados graduados por intensidad.

Elaboración propia

[Imagen 62: Calles nombradas en la encuesta online el recorrido desde la calle de la Vega hasta la Plaza Mayor]

Mapa conceptual del centro histórico para los chicleaneros



Mapa conceptual del centro histórico para los chicleaneros

Elaboración propia

[Imagen 63: Percepción espacial de los chicleaneros encuestados online sobre el centro histórico]

La imagen mental espacial del centro histórico que tienen los chicleaneros es de dos continuos espaciales conectados por pocas calles y con un contorno claro en sus

extremos sur y este. Por el contrario, los límites oeste y norte están poco definidos, así como muchas partes de su interior.

El primer continuo espacial está configurado por la plaza Jesús Nazareno, el ayuntamiento, el Mercado de Abastos y a través de la calle de la Vega y calle de la Plaza, Alameda del Río con la plaza de España, el Puente Chico, la «Plaza Puente» y la Plaza Andalucía. Es el conjunto con más elementos significativos pero no los más referenciados o simbólicos.

El segundo continuo por el contrario, es el más simbólico y elemento central. Lo configura la Plaza y la Iglesia Mayor y en menor medida «las 4 esquinas» y el «Arquillo del Reloj». Mentalmente parece un límite difuso del CH, siendo lo situado al este olvidado o desconocido.

Las calles Hormaza, Bailén y Carmen Picazo son reconocidas como límites externos del CH.

Existe además del mencionado al este de la Plaza Mayor dos vacíos importantes: El espacio entre las calles Hormaza/Bailén y la Plaza Mayor, y entre la calle de la Fuente y las calles Corredera Alta y Corredera Baja (que pocos distinguen)

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto a la percepción que los encuestados tienen del CH tras la investigación realizada se puede resumir lo siguiente:

- Los elementos simbólicos más representativos y más nombrados por los encuestados son elementos construidos o remodelados en pleno siglo XXI.
- A excepción de las iglesias pocos elementos destacados son anteriores a la mitad del siglo XX.
- Existen grandes vacíos perceptuales en el interior del CH en los que, aunque sean el camino más rápido y natural, apenas nadie pasa por ellos o tiene conciencia de su paso.
- Algunas calles y espacios son percibidas como un continuo mientras que grandes áreas son desconocidas o ignoradas.
- Los límites perceptuales del CH son muy reducidos, muy inferiores al ámbito real, y son la mayoría de las veces vinculados con las calles más pobladas, con edificaciones más recientes y más accesibles.

6.6. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad

Los residentes y propietarios del centro histórico

De los once entrevistados solo el más joven (Agus-res) está dispuesto en un primer momento a entrar en una cooperativa. Otros cuatro no se oponen en un principio, dependiendo de la figura y las condiciones. Como ya se indicó, la mayoría se inclina por la propiedad y prefieren si entran en una cooperativa que se disuelva tras la construcción de las viviendas, aunque no descartan otras fórmulas.

Sobre la continuidad de la cooperativa tras la promoción solo dos se muestran favorables, otros dos no están seguros y la mayoría se oponen rotundamente.

Residentes	Percepción	Régimen de propiedad	Disposición al cooperativismo	Continuidad de la cooperativa
OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad	Agus-Res	propiedad	si	si
	Gómez-Res	propiedad	no	no
	Luis-Res	propiedad	no	no
	Victoria-Res	propiedad	no	no
	Antonio-Res	n/s	no	no
	Suárez-Res	depende	no	no
	Chozas-Res	depende	depende	no
	Ortega-Res	propiedad	no	no
	Esperanza-Res	propiedad	depende	depende
	Isabel-Res	propiedad	depende	depende
	Parrado-res	propiedad	depende	si

[Tabla 27: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los residentes del CH]

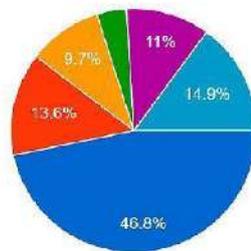
Encuesta online

De la encuesta online se observa que hay casi una paridad entre las personas que se niegan en principio a participar en una cooperativa y los que de alguna forma u otra participarían en una.

Entre estos últimos se reparten igualmente entre los que querrían que la cooperativa se disolviese tras la promoción de las viviendas, entre los que quisieran que la cooperativa se mantuviese de alguna forma como gestora/administradora del edificio, y los que no les importaría que la propiedad de la promoción fuese cooperativista.

¿Estarías dispuesto a participar en algún tipo de cooperativa?

Elige la opción que más te interese
154 respuestas



Según la encuesta online:

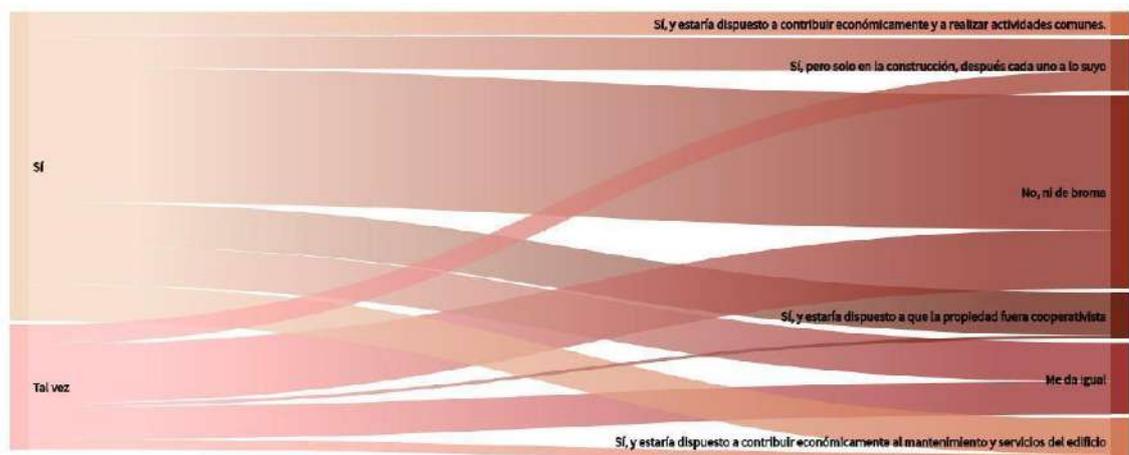
- La participación en cooperativas se reparte casi mitad por mitad entre los que no estarían dispuestos y los que de algún modo participarían en algún tipo de cooperativa

- No, ni de broma
- Sí, pero solo en la construcción, después cada uno a lo suyo
- Sí, y estaría dispuesto a contribuir económicamente al mantenimiento y...
- Sí, y estaría dispuesto a contribuir económicamente y a realizar activida...
- Sí, y estaría dispuesto a que la propiedad fuera cooperativista
- Me da igual

Elaboración propia

[Imagen 65: Porcentaje de los encuestados online dispuestos a participar en un sistema cooperativo]

Sin embargo, de entre los dispuestos a vivir en el CH es mayoritario los que aceptarían algún régimen cooperativista.



Según la encuesta online: Es mayoría entre los dispuestos a vivir en el CH los que están dispuestos a algún régimen cooperativista

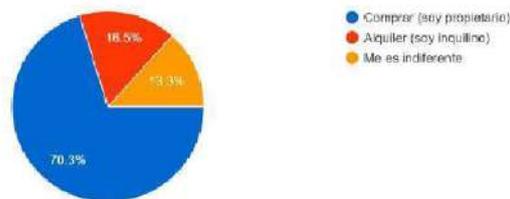
Elaboración propia

[Imagen 66: Discriminación de los encuestados online dispuestos a participar en un sistema cooperativo y a vivir en el CH]

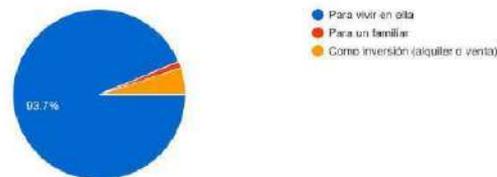
Aunque la mayoría prefiere el régimen de propiedad, el 25% se reparte entre el alquiler o le da igual.

La inmensa mayoría busca algo para vivir, y solo un porcentaje marginal busca algo como inversión o para un familiar. Lo que representa unos porcentajes casi idénticos a los que no aceptan el modelo cooperativo.

¿En que régimen de propiedad?
158 respuestas



¿Qué uso le darías a la vivienda?
158 respuestas



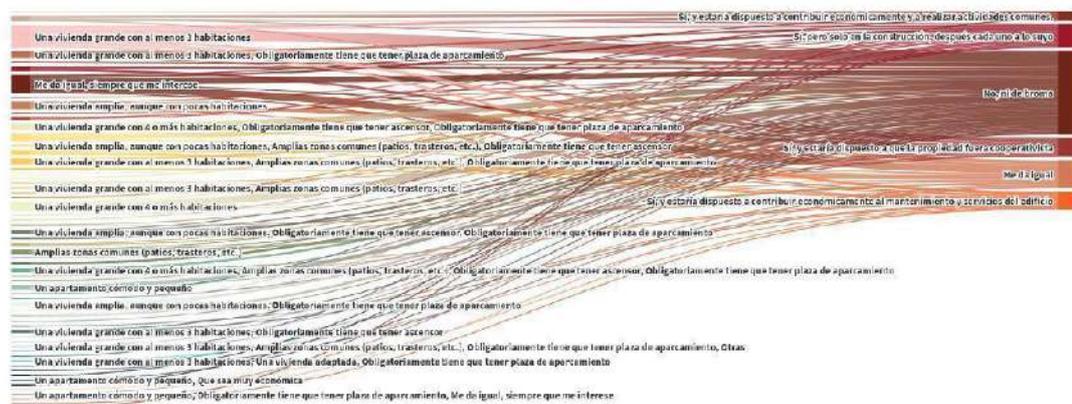
Según la encuesta online:

- Aunque la mayoría prefiere en régimen de propiedad más del 25% se reparte entre el alquiler y otras fórmulas.

-La inmensa mayoría busca una casa para vivir ella, y un porcentaje marginal para invertir o para un familiar.

Elaboración propia

[Imagen 67: Preferencia de los encuestados online por régimen de propiedad y uso de la vivienda]



Entre los partidarios del cooperativismo, aunque sigue siendo preferida la vivienda de 3 habitaciones, hay más variedad de tipologías y la necesidad de plaza de garaje no parece tan determinante.

Elaboración propia

[Imagen 68: Discriminación de los dispuestos al cooperativismo entre la tipología de vivienda preferida]

Entre los partidarios del cooperativismo, aunque sigue siendo mayoritaria la vivienda de 3 dormitorios, existen mucha más variación de tipologías preferidas y la necesidad de plaza de garaje no aparece como determinante.

Así pues, el modelo cooperativo de alguna u otro forma puede resultar aceptado por un buen porcentaje de los encuestados, pero existe poca predilección por los modelos que permitirían una implantación de *cohousing*, como veremos más adelante.

Los técnicos locales

Entre los técnicos locales no hay unanimidad. Si bien, consideran que es una forma de ahorrar gastos y controlar la calidad de sus hogares (Fndez-tec, Ana-tec, Nieves-tec), la mayoría muestran las reticencias de la población local ante la fama de malas experiencias externas (Alonso-tec Fndez-tec, Ana-tec, Nieves-tec), aunque ninguno sabe identificar una experiencia cooperativa local.

Sobre la continuidad de la cooperativa después de la promoción, sólo a la arquitecta (Nieves-tec) y a la trabajadora social (Maribel-tec) les parece factible, los dos promotores lo descartan totalmente. Mostrándose Fernández (Fernández-tec) en total desacuerdo por incrementar los costes de la comunidad.

Técnicos locales	Percepción	Régimen de propiedad	Disposición al cooperativismo	Continuidad de la cooperativa
OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad.	Maribel-Tec	depende	si	si
	Alonso-Tec	propiedad	no	no
	Fernández-Tec	propiedad	si	no
	Ana-Tec	propiedad, pero también alojamiento turístico	n/s.	n/s.
	Nieves-Tec	propiedad, juventud alquiler u otras	si.	si.

[Tabla 28: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los técnicos locales]

Los técnicos cooperativistas y cohousing

Sobre la predisposición a las cooperativas los entrevistados, por sus sesgos profesionales al estar todos vinculados a alguna cooperativa, se muestran todos favorables, aunque hay que matizar las respuestas tanto de Gumersindo Fernández (Gumer-Coho) como de Ignacio García (Nacho-Coho), pues ambos matizan que el

cooperativismo no es para todo el mundo. Gumersindo afirma que lo importante es el proyecto (el «producto») si los convences con este, los interesados aceptan el modo de acceso a través de la cooperativa.

En cuanto al régimen de propiedad la mayoría propone varios incluido que la cooperativa sea la propietaria colectiva de las viviendas. Para Gumersindo, firme partidario de la propiedad privada, esto solo sería posible bajo la promoción pública de algún tipo.

Todos están de acuerdo en la continuidad de la cooperativa tras la construcción, aunque Gumersindo vuelve a condicionarla a casos muy particulares, como la promoción pública o vivienda protegida, o a casos de especial sintonía de modo de vida (por ejemplo conjuntos *senior*).

Técnicos cooperativistas y cohousing	Percepción	Régimen de propiedad	Disposición al cooperativismo	Continuidad de la cooperativa
OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad	Amaya-Coho	depende	si	si
	Cobano-Coho	depende	si	si
	Moreno-Coho	colectivo	si	si
	Gumer-Coho	propiedad	Hay que explicar y convencer	depende
	Nacho-Coho	colectivo	Si, pero no para todos	si.

[Tabla 29: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según los técnicos cooperativistas y de cohousing]

Llamadas al anuncio

Hay unanimidad en preferir la propiedad individual y solo Lola (Lola-Illam) se opone firmemente a participar en una cooperativa.

En cuanto a la continuidad de la cooperativa después de la promoción las opiniones están divididas al 50%, destacando a Pilar y Vicente (Matr-Illam) que están fuertemente dispuestos e implicados en el cooperativismo.

Llamadas	Percepción	Régimen de propiedad	Disposición al cooperativismo	Continuidad de la cooperativa
OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad	Antonio-llam	Propiedad	si	no
	Ignacio-llam	Propiedad	si	si
	Arancha-llam	Propiedad	depende	si
	Lola-llam	Propiedad	no	no
	Matr-llam	Propiedad	Si	si.
	Carmen-llam	Propiedad	depende	no

[Tabla 30: Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad según las llamadas recibidas al anuncio de próxima promoción]

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad, tras la investigación realizada podemos resumir lo siguiente:

- La propiedad es preferida mayoritariamente al alquiler u otras fórmulas, pero existe un alto porcentaje de los encuestados para los cuales no es su opción elegida.
- Casi ningún encuestado estaría dispuesto a compartir piso o vivienda, pues lo considera una necesidad vinculada a la edad (menor de la franja de los encuestados)
- Casi la mitad de los nuevos residentes están dispuestos a participar en algún modelo de cooperativismo.
- Y de estos son igual número los que están dispuestos a la continuidad de la cooperativa una vez finalizada la construcción y los que no.

6.7. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 2.b Ventajas e inconvenientes de modelos *cohousing* y los sistemas de convivencia

Los residentes y propietarios del centro histórico

Todos los entrevistados muestran su negativa a compartir piso o los modelos *coliving*, desde los que afirman que lo ven solo para estudiantes o gente soltera (Agus-res, Chozas-res o Parrado-res) hasta los que aducen problemas de independencia (el resto). Particular mención a Esperanza, cuya principal pega es, aparte de su independencia, poner en riesgo su pensión no contributiva (pues entiende que recibiría ingresos extraordinarios que supondría la pérdida de la pensión)

El modelo *cohousing* es más aceptado por los varones más jóvenes (Agus-res y Chozas-res) y por tres de las mujeres mayores (Esperanza-res, Isabel-res y Parrado-res) representando casi la mitad de la muestra. Sin embargo, todos ponen como problema la convivencia, en especial en el modelo intergeneracional.

En cuanto a las pegas o problemas para su implantación la mayoría menciona la independencia y al menos dos de ellos ven problemas en conseguir financiación a su edad y condición económica.

Residentes	Percepción	Compartir / <i>coliving</i>	<i>Cohousing</i>	Problemas/ pegas
OE2.b Ventajas e inconvenientes de los modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	Agus-Res	no	Si, puede	Convivencia/ compatibilidad
	Gómez-Res	no	no	Convivencia /independencia
	Luis-Res	no	no	Convivencia /independencia
	Victoria-Res	no	no	Convivencia /independencia
	Antonio-Res	no	no	Convivencia /independencia
	Suárez-Res	no	no	Convivencia /independencia
	Chozas-Res	no	si, puede	Convivencia/ compatibilidad
	Ortega-Res	no	no	independencia
	Esperanza-Res	No, ingresos	depende	Convivencia/financiación
	Isabel-Res	no	depende	Convivencia/financiación
	Parrado-res	no	depende	Convivencia

[Tabla 31: Ventajas e inconvenientes de los modelos *cohousing* y los sistemas de convivencia según los residentes del CH]

Encuesta online

Los encuestados se reparten casi igualmente entre los que desean un modelo convencional de vivienda y los que están dispuestos a disponer de algún tipo de zonas comunes de convivencia. (Esto lo manifiestan con independencia de su preferencia u oposición al modelo cooperativista)

¿Cuáles son tus preferencias de convivencia?

147 responses

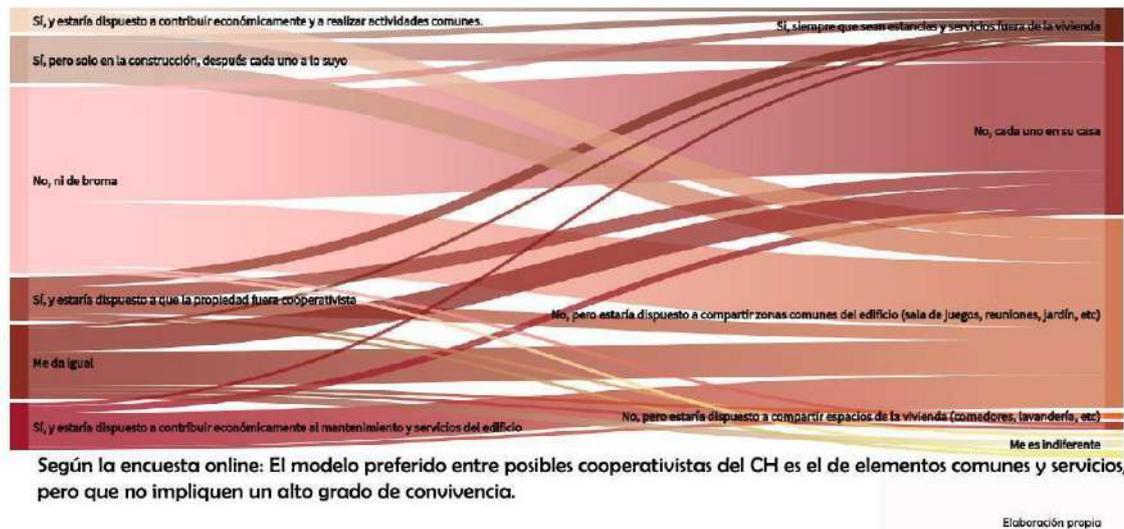


Según la encuesta online: Casi la mitad de las personas estarían dispuestas a compartir servicios y zonas comunes, pero la inmensa mayoría de ellas prefiere mantener un alto grado de independencia

Elaboración propia

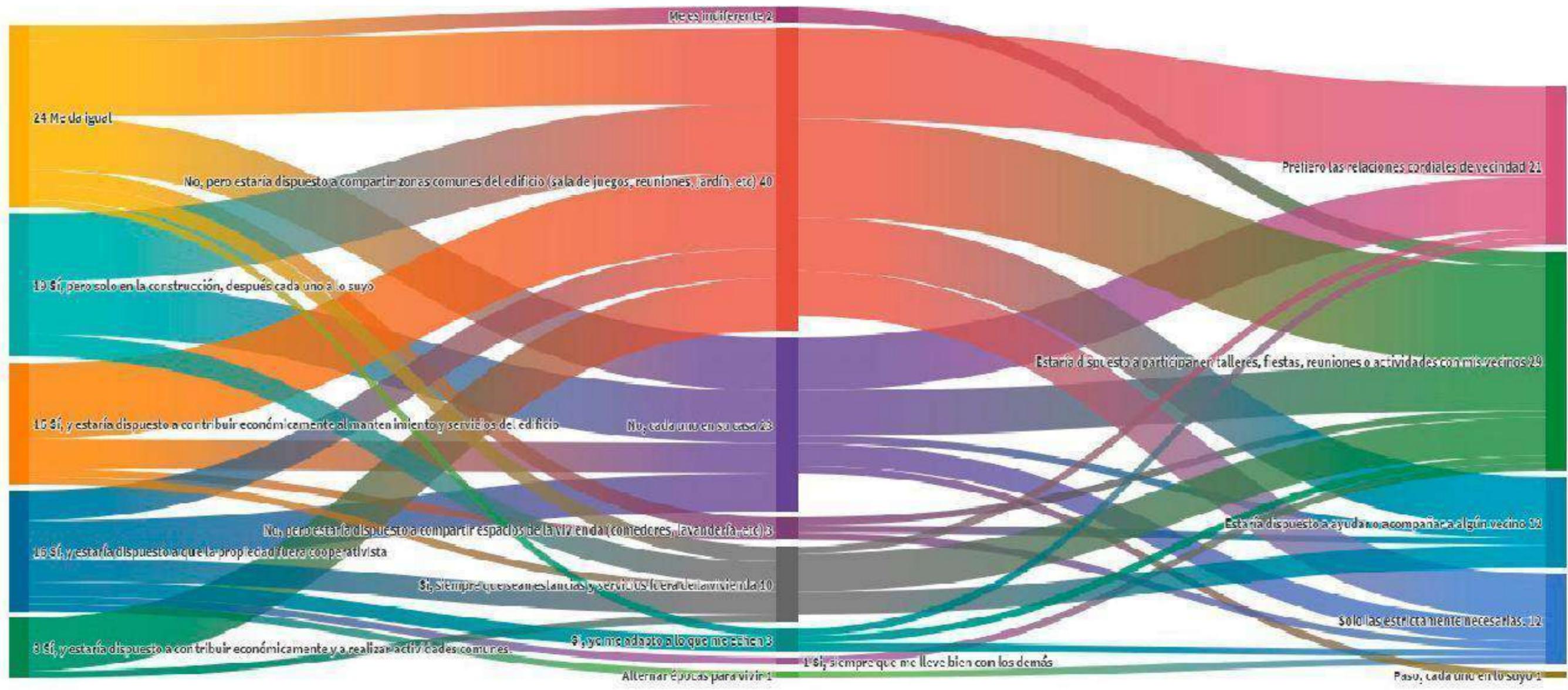
[Imagen 69: Predisposición de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio]

De hecho el resultado es muy similar entre los que están dispuestos a optar por un modelo cooperativista con respecto a los que se oponen. Esto indica que, en ambos casos los elementos comunes tienen un valor positivo en la vivienda, aunque como analizamos en el análisis de los potenciales pobladores, no entraban inicialmente entre sus referencias.



[Imagen 70: Discriminación de los simpatizantes con el cooperativismo de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio]

En cuanto al modelo de convivencia, entre los posibles cooperativistas no hay una referencia clara al modelo. Siendo la más destacada la participación en talleres, reuniones, fiestas y actividades conjuntas que, junto a los que estarían dispuestos a ayudar a algún vecino, suponen más de la mitad de los encuestados.



Según la encuesta online: Entre los posibles cooperativistas del CH no hay una preferencia clara en el tipo de relaciones que estaría dispuesto a mantener con sus vecinos.

Elaboración propia

[Imagen 71: Discriminación de los simpatizantes con el cooperativismo y con vivir en el CH de los encuestados online a tener espacios de convivencia en su edificio y el tipo de relaciones que establecerían entre ellos]

Llamadas al anuncio

Ninguno de los que respondieron al anuncio estarían dispuestos a compartir piso y solo el matrimonio formado por Pilar y Vicente (Matr-llam) estarían dispuesto a participar de alguna forma de modelo de *cohousing*, aunque presentan algunas cautelas referidas a los posibles integrantes.

Llamadas	Percepción	Disposición al <i>coliving</i>	Disposición al <i>cohousing</i>	Pegas / problemas
OE2.b Ventajas e inconvenientes de los modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	Antonio-llam	no	no	n/s
	Ignacio-llam	no	no	n/s
	Arancha-llam	no	no	n/s
	Lola-llam	no	no	n/s
	Matr-llam	no	si	Convivencia/ intergeneracional
	Carmen-llam	no	no	n/s

[Tabla 32: Ventajas e inconvenientes de los modelos *cohousing* y los sistemas de convivencia según las llamadas recibidas en respuesta al anuncio de próxima promoción]

Los técnicos locales

Los técnicos locales consideran los modelos *coliving* principalmente para jóvenes y/o jóvenes universitarios (Alonso-tec, Ana-tec, Nieves-tec), también para personas mayores que encuentren algún beneficio (Maribel-tec, Nieves-tec). Aunque, como indican principalmente los promotores (Alonso-tec, Fernández-tec) y la técnico social (Maribel-tec) y también se deduce del resto de respuestas, se muestran inseguros de que se pudiera aceptar por la inmensa mayoría de personas.

En cuanto al modelo *cohousing*, solo la gerente (Ana-tec) y la arquitecto (Nieves-tec) se muestran firmemente partidarias aunque con matices. Para la gerente, el modelo es solo aplicable con una adaptación de la normativa en la zona de la playa o la periferia (quizás vinculando el modelo *senior* con el vacacional). Para la arquitecta el modelo es muy atractivo no solo por lo relacional, sino también por los valores usuales asociados

de ecología, sostenibilidad y diseño, pero implica una gran pedagogía que no todos están dispuestos a asumir.

Tanto la técnico social (Maribel-tec) como para uno de los promotores (Alonso-tec) el modelo puede ser atractivo pero la mentalidad conservadora social puede provocar el fracaso.

Uno de los promotores (Fernández-tec) indica los costes derivados del mantenimiento y el funcionamiento como el motivo principal para descartar este modelo.

Técnicos locales	Percepción	Disposición al <i>coliving</i>	Disposición al <i>cohousing</i>	Pegas/ problemas
OE2.b Ventajas e inconvenientes de los modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	Maribel-Tec	Depende, pero reacia	Depende	Encontrarlo beneficioso
	Alonso-Tec	No, otros sitios universitarios	Quizás	Mentalidad conservadora
	Fernández-Tec	No, reacia	No funcionaria, costes	Costes comunidad/ mantenimiento
	Ana-Tec	Puede, para jóvenes	Si pero en la periferia o la playa	Adaptar la normativa
	Nieves-Tec	Solo para misma edad y jóvenes	si. Pero hay que explicar mucho	Hay , mucho individualismo

[Tabla 33: Ventajas e inconvenientes de los modelos *cohousing* y los sistemas de convivencia según los técnicos locales]

Así pues, el modelo *cohousing* es descartado por los promotores, pero puede resultar atractivo para el resto de los técnicos.

Los técnicos cooperativistas y cohousing

A los entrevistados técnicos de las cooperativas y del *cohousing* se les realizó una serie de preguntas más específicas y seleccionadas con la temática a fin de conseguir, bien directamente o bien mediante correlación entre sus respuestas, los puntos fuertes o débiles de los modelos cooperativistas, de *cohousing* e incluso del *coliving*.

La inmensa mayoría se quejaban de la poca regulación legal o administrativa que complican su gestión y desarrollo. La mayoría referían a la legislación de la Comunidad de Madrid, como una de las más avanzadas, pero también algunas referencias a Cataluña, el País Vasco, Asturias o Navarra.

En cuanto a la valoración de la modalidad del *cohousing*, cada uno privilegiaba el modelo que representaba:

- Amaya Menchaca (Amaya-tec) ponía en valor los modelos intergeneracionales de *cohousing*, pero reconocía una experiencia limitada en este tipo de soluciones. Los proyectos en los que participó y de los que tiene referencias estaban incluidos en una temática específica medioambiental, rural y de vinculación con la recuperación de la llamada «España vaciada». Su grupo inicial estaba constituido por matrimonios jóvenes con hijos, con cierta nostalgia por la vida rural, y que vinculaba ideas de la maternidad/paternidad, el contacto con la naturaleza y una fuerte vinculación local.
- María del Carmen Cobano (cobano-tec) con su perfil más técnico y especializado (HISPACCOOP está especializado en el *Cohousing Senior*) era más crítica con los modelos intergeneracionales. El choque cultural, social y de estilo de vida es para ella un elemento problemático en la convivencia y fuente de fracasos de este tipo de iniciativas. Puso en valor los modelos *senior*, por el fuerte vínculo de necesidad de compañía, intereses y forma de vida común y cierto sentimiento de «marginación» respecto al resto de la sociedad.
- Aurora Moreno (Moreno-tec) reconoce no tener referencias claras o ejemplos de éxito en los modelos intergeneracionales, al menos a largo plazo. Su proyecto (el primero en Europa) se concibió como una alternativa amable a las residencias de ancianos que conocía desde niña y está exclusivamente vinculado a las personas mayores. Su proyecto y divulgación del modelo (Cooperativa Los Milagros y Residencial Santa Clara en Málaga) es todo un referente nacional e internacional con numerosas entrevistas y publicaciones.
- Ignacio García (Nacho-tec) es el más firme defensor del modelo intergeneracional (con varias publicaciones y charlas de divulgación explicando el modelo «Entrepatis» en Madrid). Explica las ventajas del modelo intergeneracional frente al *senior* por su mayor «solidaridad» interna y externa. En sus charlas y en la entrevista deja claro que la única condición para que el modelo funcione es querer convivir, la compañía y los co-cuidados.
- Gumersindo Fernández (Gumer-tec), como representante de las cooperativas de autoconstrucción de viviendas libres (no sujetas a protección oficial), fue el que realizó un análisis (desde mi punto de vista) más ecuánime y aséptico, quizás por no estar directamente implicado en los modelos *cohousing* y *coliving*. A pesar de su declarada simpatía por el liberalismo económico, puso en valor cada uno de los modelos. Aunque encuadra estos modelos de forma marginal en grupos muy concretos con fuerte afinidad común (personas mayores como sustitución de residencias, grupos de amigos o conocidos con una ideología y forma de vida en común, etc..) se mostraba partidario de este

tipo de iniciativas incluida las intergeneracionales, siempre que se cumplieran unos requisitos previos muy concretos. Por otro lado, circunscribe este tipo de proyectos a la iniciativa pública al descartar la iniciativa privada por limitada en financiación y por lo específico de las propuestas.

Todos ellos o bien enmarcan los modelos de *coliving* a situaciones especiales personales o temporales por diversos motivos (universitarios entre sí o con otras personas, personas mayores, etc..) (Cobano-coho, Moreno-coho, Gumer-coho) o bien a modelos de tintes más comerciales o de mercado (Amaya-coho, Nacho-coho, Cobano-coho).

Tanto para Cobano como Moreno (Cobano-coho, Moreno-coho) la mejor solución legal-administrativa es la cooperativa de consumo, pues consideran función es más de gestión y provisión de servicios y productos. Para García (Nacho-coho) la cooperativa de cesión de uso es la más indicada, aunque reconoce grandes carencias legislativas a nivel estatal y autonómico, pues pocas comunidades la tienen regulada.

En todos ellos el proyecto parte de un grupo inicial cohesionado, generalmente amigos, excepto en el caso del arquitecto-gestor (Gomer-coho), que parten de una idea genérica y van configurando el proyecto mediante acuerdos y consensos. Esta es la mayor ventaja

Sin embargo Gumersindo Fernández (Gomer-coho) parte del supuesto opuesto. Para él el proyecto es lo primero y luego las personas se suman en función o no de que les guste. Y aunque los cooperativistas se implican en cuestiones del diseño y adaptación de sus necesidades él parte de un esquema del proyecto ya definido. Aunque no lo reconoce explícitamente, el caso de Moreno (Moreno-coho) puede resultar algo similar por lo dilatado del proceso de construcción y vigencia del proyecto hace que pocos quedan de los miembros originales. Ella misma reconoce que:

(..) las personas que quieran integrarse deben conocer muy bien las leyes y los reglamentos. Las normas de convivencia son fundamentales para la vida común. Hace falta cumplir las normas de la comunidad, los españoles somos muy anárquicos y eso puede ser un problema. Si no conocen las normas puede que lleguen no les guste algo y se vayan (..) (Moreno-coho)

Esta participación y consenso mayoritario en la toma de decisiones iniciales suele derivar en unos muy dilatados tiempos de constitución, ejecución y toma de decisiones (Amaya-coho, Cobano-coho y Nacho-coho). Que pueden causar tanto el desistimiento de algunos miembros por la tardanza (Amaya-coho), como la escisión o disolución de los grupos iniciales por desavenencias conceptuales o ideológicas entre sus miembros (Amaya-coho, Cobano-coho y Nacho-coho).

Para Menchaca (Amaya-coho) el no existir (en su caso) una delegación en grupos decisorios o de trabajo, o de una persona o entidad encargada de la resolución de conflictos y negociación puede ser determinante. Para García (Nacho-coho) la delegación en grupos de trabajo, comisiones y la delegación de funciones operativas es también fundamental. El resto de los técnicos, con una postura similar a la de los dos anteriores, confían en una estructura más convencional o reglada cooperativista (Consejo rector, regímenes internos y normas de convivencia) aunque admiten la creación de grupos de trabajos particulares, en este caso la representación es más indirecta o delegada.

La financiación es un tema recurrente en las entrevistas. Mientras que para García (Nacho-coho) la solución son los préstamos colectivos (o comunitario) de las llamadas bancas éticas, el resto reconoce la necesidad de solvencia económica personal, en especial Fernández (Gomer-coho).

Todos comentan la necesidad de suelo (o los costes derivados) como el gran hándicap de este tipo de proyectos. Y proponen la cesión de suelo por parte de la administración como algo deseable y muy conveniente, citando el modelo de La Borda en Barcelona (Amaya-coho, Gomer-coho, Nacho-coho), aunque García (Nacho-coho) no lo considera imprescindible (García, 2016)

Todos aseguran que son buenos modelos de convivencia interna, pero la convivencia con el resto de la comunidad presenta bastantes variaciones según los entrevistados:

- Para Cobano y Moreno (Cobano-coho, Moreno-coho) las relaciones con las personas de fuera de la comunidad se reducen o bien a actividades muy limitadas (misa en la capilla en el caso de Moreno-coho) o a las propias comerciales o laborales de los propios trabajadores o visitantes (Cobano-coho, Moreno-coho)
- Para Menchaca (Amaya-coho) ese era uno de los motivos fundacionales de su proyecto, aunque su consecución no fue factible. Según ella, a pesar de las condiciones iniciales, la comunidad se desvinculó con el pueblo donde se ubicaba (niños estudian y padres trabajan fuera, poca implicación, etc.) y fue uno de los motivos de su abandono.
- Para García (Nacho-coho) desde el inicio de su proyecto (Entrepatis) se concibieron una serie de espacios y servicios abiertos al barrio y la comunidad.
- Fernández (Gomer-coho) es mucho más escéptico a este respecto y lo entiende más dentro de la iniciativa pública como equipamientos integrados en el edificio (bajo el modelo del complejo inmobiliario por ejemplo)

Parece entonces que el la integración con el barrio o la comunidad externa al *cohousing* es aún un tema poco contrastado, quizás por, como reconoce la mayoría, la falta de suelos que provoca la ubicación en zonas periféricas o rurales (Amaya-coho,

Cobano-coho, Moreno-coho y en parte Nacho-coho), pero también por ideario o la propia cohesión del grupo constituyente (Cobano-coho, Moreno-coho).

	Téc coop / Cohou	Amaya-Coho	Cobano-Coho	Moreno-Coho	Gumer-Coho	Nacho-Coho
OE2.b Ventajas e inconvenientes de los modelos <i>cohousing</i> y los sistemas de convivencia	Modelo legislativo /Administrativo	Desconoce, pero piensa que en la Rioja, País Vasco y Navarra se está iniciando	Poco definido, algo en Madrid	Poco definido, algo en Madrid, la Rioja, Asturias	n/s	Poco definido, algo en Madrid
	Modalidad	Intergeneracional / rural	senior, envejecimiento activo, viven en compañía	senior, aunque prefieres residencia para mayores en régimen de cooperativa	Cooperativa de autoconstrucción, se disuelve una vez constituida la comunidad	intergeneracional
	Otra modalidad	n/s	Intergeneracional complicado, es más por acceso a vivienda.	No tiene referencias de éxito claras		intergeneracional mejor modelo que senior
	Ideología	Medioambiente, rural	Envejecimiento activo	envejecimiento juntos	reacios pero si gustan proyecto entran	solo querer convivir, compañía, cuidados, según modelo
	Constitución	Grupo amigos	Grupo cohesionado al que se van sumando personas	grupo de amigos que querían envejecer juntos que se fueron sumando más	realiza el proyecto y busca cooperativista	grupo afín y luego se van sumando
	Sistema	n/s	cooperativa de consumo	cooperativa de consumo, aunque no hay una figura normativa que recoja todo	Viviendas libres no vpo, menos trámites y más flexibilidad	cesión de uso, participación inicial + cuota

	Participación interna	demasiada	mucha, estatutos	consejo rector, régimen interno, normas de convivencia	Consejo rector y coordinados por el arquitecto	elementos comunes promueven la convivencia. Hay un grupo de trabajo, luego comisiones y se delegan funciones más operativas.
	Convivencia	surgen roces	grupo cohesionado	fiestas reuniones mucha interior	Los cooperativista conocen a sus vecinos	convivir y cierto sentido de colectividad.
	Participación externa	alguna	poca, periferia. Trabajadores, visitantes	limitado a visitas	n/s	ciertos elementos comunes abiertos al barrio
	Conflictos	económicos y de pérdida de ideología inicial	al principio abandono	al principio abandono-estatutos		los conflictos no lo crea la convivencia, en comunidades, también los hay cuando no existe convivencia y mayores
	Opciones de mejora	grupo decisorio y luego consensuar	falta legislación	Regulación	aportaciones de suelo bueno para administración	aportaciones de suelo
	Recursos	consultoría para resolución de conflictos	Asesoramiento (ellos)	cuota socios, aportación inicial, sin problemas por alta demanda	en vivienda libre menos problemas de financiación	crédito comunitario banca ética. Aportación suelo pero no necesario
	Problemas/pegas	proceso dilatado, desencanto	Problemas financiación, restitución aportación, suelo	Problemas burocráticos, proceso muy lento al , conflictos generacionales	reticencia inicial por antecedentes en la crisis, retirada en cascada,, asegurar mínimo	una vez en marcha pocos, pero al inicio según el tiempo que tardes muchos
	Criterio	conflictos, tiempo	senior, ideario	regulación interna	capacidad económica de los cooperativistas	crédito comunitario banca ética

	Observaciones 1	tiempo prolongado	ideario	tiempo prolongado		social, económica y medioambiental
	Observaciones 2	conflictos ideario		conflictos generacionales		
	Observaciones 3	suelo		generacional		
	Destaca	procesos muy largo, desanima y surgen conflictos	Problemas financiación, restitución aportación, suelo	Problemas de convivencia intergeneracional	El proyecto es lo importante, luego la gente acepta el coop como solución	Es un modelo mucho más solidario interno y externo

[Tabla 34: Ventajas e inconvenientes de los modelos *cohousing* y los sistemas de convivencia según los técnicos cooperativistas y de *cohousing*]

Breve reseña bibliográfica

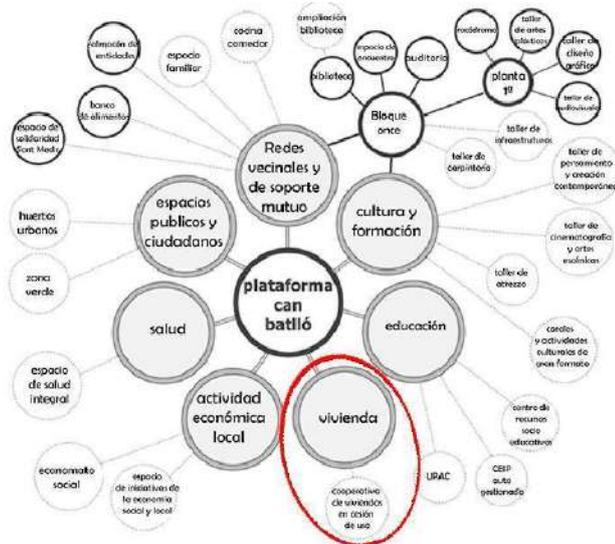
La revisión bibliográfica actual se ha centrado en completar el marco teórico sobre la capacidad de los sistemas de recuperación social y relacional de los barrios.

Como se vio en el marco teórico, los modelos cooperativistas han sido propuestos como métodos de recuperación de viviendas (Lambea, 2015), pero también combinados con modelos colaborativos se han postulado para la recuperación de barrios, como es el caso la FUCVAM en Uruguay donde el espacio público y pequeños equipamientos de barrio o de la ciudad son autogestionados de forma colectiva (Romero, 2020).

De los modelos de vivienda estudiados en el marco teórico nos centraremos especialmente en el sistema de *cohousing* pues, de los analizados, es el único que realmente propone una variación en la forma de articular los edificios y su relación con el entorno (Aparici, 2014). Aunque esta relación está principalmente focalizada en la categoría intergeneracional, por su vinculación a colectivos normalmente «familiarizados con reivindicaciones de carácter urbano, asociaciones de vecinos, etc.» (Etxezarreta et al., 2018).

En la imagen 71 se ha reseñado esquema de funcionamiento de la Plataforma Can Batlló (origen del proyecto La Borda en Barcelona), la cooperativa de viviendas en cesión de uso se integra en una estructura más amplia. Dicha estructura aborda una visión global del barrio la Bordeta que incluye redes vecinales, cultura y formación, salud, educación, economía local, y espacio público comunitario.

Esta visión global de los problemas vecinales es también un elemento constitutivo del proyecto Entrepatis Las Carolinas⁷ (Entrepatis, sf) por lo que el análisis de estos dos modelos emblemáticos a nivel estatal pueden resultar esclarecedores para los objetivos del presente trabajo. Por ello, nos valdremos del trabajo realizado por Romero (Op Cit) sobre estos dos proyectos y conocimiento propio sobre uno de ellos (caso La Borda) para elaborar el siguiente cuadro comparativo mostrado en la tabla 36.



En el siguiente esquema, traducción propia del propio esquema organizativo de la plataforma Can Batlló, se observa como la cooperativa de viviendas de cesión de uso «La Borda Cohoperativa d'habitatge» es una rama integrada en todo un modelo social, económico y cultural para el barrio.

Traducción propia sobre una imagen de la Plataforma Can Batlló

[Imagen 72: Esquema de la plataforma Can Batlló]

Ambos proyectos abordan tanto la relación con el espacio público como la participación de usuarios externos de forma diferente pero similar. En las dos se produce una interacción entre el barrio, el edificio y las comunidades de ambos que parece interesante desde el punto de vista urbanístico. La presencia de elementos de escala de cercanía (sean pequeños equipamientos o tiendas de barrio autogestionadas) parecen un nexo adecuado de relación con el entorno, máxime si esos elementos sirven de base para la organización de eventos relacionales.

⁷ Entrepatis actualmente posee varios proyectos en marcha con distintas ubicaciones o en busca de localizaciones según García (Nacho-tec)

La Borda	Entrepatis
Concebido como alternativa generalizable dirigida a un barrio autogestionable enmarcado en la vivienda protegida	El proyecto no recibió el apoyo requerido por parte del ayuntamiento por lo que tuvo que recurrir a la financiación conjunta a través de la banca ética
Es una más dentro de una red cooperativa mayor.	
En planta baja se produce una conexión con el espacio público integrando incluso un comercio, pero en las superiores espacios privativos de usuarios	Espacio mucho más conectado con elementos abiertos a la ciudadanía en diversas plantas (planta baja y ático).
Innovación espacial y de conexión con los espacios públicos. Modulación para posible ampliación. Elección de catálogo según usuario.	Espacios más convencionales, pero los espacios públicos de planta baja y ático son acondicionados según criterio de grupo
Articulado en planta baja. Abierto al entorno cercano. Pasaje interior de conexión con tienda autogestionada por y para el barrio	Espacio interconectado semipúblico de acceso, pero no cede espacio relacional con el entorno.
Transición del espacio público y privado mediante cierta gradación progresiva	
Sistemas pasivo y activos de eficiencia energética mediante modelos innovadores bioclimáticos y nZEB	Autoconsumo, aislamiento, recuperación de calor y otras técnicas energéticas del tipo PASSIVHAUS
Cohesión social, sentido de permanencia o "Social Anchor" en la comunidad en la que se integra	
Decisiones conjuntas y gobernanza compartida como mejora de las condiciones de vida	
Talleres, actividades de educación, información y difusión	
Los equipamientos y espacios públicos cubren la demanda no solo de los usuarios sino también del entorno próximo	

[Tabla 35: Cuadro comparativo de los *cohousing* de La Borda en Barcelona y Entrepatis en Madrid, realizado a partir del trabajo de Romero (Op. Cit)]

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE2.a Ventajas e inconvenientes de los modelos de propiedad, tras la investigación realizada podemos resumir lo siguiente:

- Casi la mitad estaría dispuesto a participar en algún grado de convivencia con sus vecinos, siendo mayoritaria la participación en talleres, fiestas o actividades vecinales, incluso entre los reacios al cooperativismo.

- Los modelos *cohousing* no suponen una solución universal para todos los posibles residentes, pero un porcentaje significativo pudieran convencerse a participar de algún modo mediante un proceso de pedagogía (como indican Nieves-tec, Gumer-tec o Nacho-coho).
- Los modelos de *cohousing* nacen principalmente por grupos consolidados con intereses afines (ideología, edad, etc.) y son estos los que tienen más alta tasa de éxito.
- Los procesos decisorios y constitutivos de los modelos *cohousing* conllevan procesos lentos y prolongados que desalientan y producen el fracaso inicial o la escisión de muchos de ellos.
- Los modelos de *cohousing* con más éxito, especialmente los tipo *senior*, son aquellos en los que hay unas reglas claras establecidas desde el principio por un grupo reducido al que se suman más personas una vez constituido. El proceso democrático es ampliado a los nuevos residentes una vez constituido.
- Los modelos intergeneracionales de *cohousing* son los más participativos internos y externos, pero son también los menos comunes y los que tienen mayor número de fracasos.
- Es en los modelos intergeneracionales en los que se consigue una mayor interacción con el entorno y el barrio, pues muchos de ellos parten del «activismo» o el asociacionismo urbano y tienen desde su constitución elementos comunes de participación a nivel de barrio.

6.8. Resultados obtenidos respecto al Objetivo específico OE 3 Modelos de evaluación: identificación de marcadores e indicadores

Como parte del trabajo se propuso identificar una serie de marcadores o indicadores que permitieran evaluar el éxito o fracaso de las iniciativas económicas, sociales y urbanísticas llevadas a cabo en el CH, para que sirvieran para la valorar no solo las iniciativas contempladas en el presente trabajo, sino también cualquier otra iniciativa

Los técnicos locales

El Ayuntamiento de Chiclana no tiene implantado ningún sistema de evaluación de sus programas al menos en temas urbanísticos o del CH (Ana-tec). Y entre las mayorías de los técnicos los indicadores propuestos son de índole cuantitativos y referidos principalmente a temas burocráticos.

Así el indicador de recuperación o éxito de un programa de recuperación del CH más nombrado es el número de nuevas licencias de obras y de apertura (o funcionamiento) antes o después del supuesto programa.

Uno de los promotores (Fernández-tec) propone evaluar de algún modo el número de ayudas concedidas a usuarios, promotores o residentes del CH, su implementación y su número.

La delegada de urbanismo (Ana-tec) añade a las licencias un listado de datos estadísticos de rápido contraste (rotación de zona azul, expediente punitivos por el deber de conservación, etc), aunque también el tema de la perspectiva de género, pero no aclara cómo implementarlo o valorarlo (refiere a temas de accesibilidad principalmente).

Solo la técnico social (Maribel-tec) incluye entre sus indicadores la opinión o encuesta a los usuarios y participantes.

Técnicos locales	Percepción	Indicadores o marcadores propuestos
OE 3 Modelos de evaluación: identificación de marcadores e indicadores	Maribel-Tec	Número de participantes o de personas implicadas y su opinión
	Alonso-Tec	n/s
	Fernández-Tec	Nº de licencias, programas de ayudas y sus efecto
	Ana-Tec	Evaluación de la concentración frente al mantenimiento, método GIS como obtención de datos, nº de licencias de obra, trasiego de zona azul, nuevas licencias de apertura, nº de expedientes administrativos abiertos (por infracción de conservación), perspectiva de género.
	Nieves-Tec	Relación oferta demanda de viviendas, Nº de licencias de promociones y actividad.

[Tabla 36: Marcadores e identificadores propuestos por los técnicos locales]

Breve reseña bibliográfica

El proceso de elaboración de indicadores para la evaluación de planes y programas urbanos es complejo y diverso. Numerosa literatura se ha escrito al respecto y en especial sobre los implementados en los centros históricos (Hugony y Roca, 2008) y como indicamos en el marco metodológico abarca tanto elementos objetivos cuantitativos y cualitativos como elementos subjetivos que se han de ponderar.

En este sentido, bajo el marco participativo ha ido cobrando importancia en los métodos desarrollados a partir de los programas UN-Hábitat, en especial con relevancia a los temas de Gobernanza y descentralización, Género, Política urbana, etc. (UN-Habitat, sf)

No pretendemos hacer aquí una revisión profunda de los indicadores propuestos por las distintas instituciones o estudios especializados, pero sí destacaremos los de tres importantes propuestas por incidir directamente bien en su localización geográfica (el propuesto por la Junta de Andalucía) o concreta de los centros históricos: Gómez-Quintero et al. (2013) sobre el CH de Zaragoza y el de Hugony y Roca (2008) genérica para las ciudades históricas.

La Junta de Andalucía (2018) elaboró una Guía para la formulación de propuestas y elaboración de dossier técnico para la inclusión en el Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano en la que propuso toda una batería de indicadores que abarcan temas tan diversos como la habitabilidad, la movilidad, el metabolismo urbano y la cohesión y la integración social. Todos ellos, incluidos estos últimos mediante la

asignación de indicadores objetivos medibles, contables y numéricos concretos. Y, aunque indica como objetivo fundamental la participación ciudadana, no regula tal participación y deja al albur de cada administración local cómo organizarla. Es más, en ninguno de los 60 indicadores, ni en sus métodos de cálculo, ni sus valores de referencia se incluye a la ciudadanía, la participación de ésta o su opinión.

Por el contrario, en la « Evaluación del Plan Integral del Casco Histórico PICH 2005-2012. Diagnóstico del Barrio y propuestas de futuro» (Gómez-Quintero et al., 2013) se toma como fuentes de información primaria las opiniones de: organizaciones sociales; expertos, profesionales y grupos políticos; ciudadanía no organizada; niños y adolescentes; y servicios municipales. Estas fuentes primarias son completadas, como datos agregados, con indicadores estadísticos.

Hugony y Roca (2008) proponen un sistema mixto compensado mediante una serie de equilibrios de peso sin llegar a la complejidad numérica de los sistemas basados en la matrices de decisión o matrices o tipo Leopold-Conesa que proponen otros autores como Respeto y Cuadros (2013) y que pudiera resultar difícil de parametrizar por sus numerosas variables e indicadores.

Así Hugony y Roca (2008), proponen distinguir entre tres tipos de indicadores en función de su forma de valoración: numéricos cuantitativos, cualitativos, e indicadores tipo «checklist». Estos dos últimos tipos pueden obtenerse mediante consulta o encuesta.

A su vez estos tipos de indicadores son divididos en tres clases en función de la forma de obtención: invariantes, analíticos, y de diagnóstico. A esta clasificación añade una cuarta clase que denomina «claves» por su importancia estratégica en la evaluación.

En el cuadro inferior (tablas 37) incluimos según los autores de las tipologías y clases de indicadores mencionados.

TIPOS DE INDICADORES	
Indicadores numéricos cuantitativos	Indicadores “clásicos”, resultado de la interpolación de datos numéricos estadísticos.
Indicadores cualitativos	Son el resultado de atribuciones de valores cualitativos a los aspectos seleccionados por parte de ciudadanos, expertos o técnicos seleccionados
Indicadores tipo “checklist”	Recogen contestaciones del tipo “sí” o “no” a cuestiones concretas definidas en el mismo indicador.

CLASES DE INDICADORES	
Invariantes	Tiempo de actualización reducido
	Sin trabajo de campo o implementación compleja
	Fácil y reconocida interpretación
Analíticos	Cuantitativos y cualitativos
	Cuantitativos = indicadores clave pero monitoreables
De diagnóstico	Requieren trabajo de campo y no tiene que haber sido ya experimentados
	Su monitorización refleja mejor las especificidades del CH

[Tabla 37: Tipos y clases de marcadores e identificadores propuestos Hugony y Roca (O. Cit)]

Resúmenes, hallazgos y consecuencias

Con respecto al objetivo OE2.b Modelos de evaluación identificación de marcadores e indicadores, tras la investigación realizada podemos resumir lo siguiente:

- Aunque existe bastante literatura al respecto y la propia Junta de Andalucía ha sacado un documento que puede servir de guía, no existe un método claro para evaluar la implementación de proyectos y programas en Chiclana de la Frontera ni en su centro histórico.
- La guía metodológica publicada por la Junta de Andalucía para la evaluación de la «ciudad amable», aunque proclama la participación ciudadana y la co-gobernanza, se basa en indicadores estadísticos numéricos objetivos que no recogen impresiones subjetivas, aspectos participativos o de opinión, ni otros calificables que impliquen a la ciudadanía.
- Otros métodos, como el utilizado en el CH de Zaragoza, implican un gran peso al subjetivismo y a los datos estadísticos son usados como refuerzo a las opiniones de ciudadanos, políticos o técnicos, por lo que se han de ser especialmente cuidadoso con la interpretación y los sesgos tanto de la información como de los resultados.
- El método propuesto por Hugony y Roca (2008) pretende un equilibrio entre los indicadores subjetivos y objetivos, siempre que ambos sean añadidos de forma equilibrada y compensada. Los autores no entran en valorar los posibles sesgos de interpretación u obtención de los datos o de la propia finalidad del estudio, dejándolos una vez más al criterio del evaluador, pero pretende un sistema de equilibrios que puede ser contrastable mediante otros realizados con el mismo método.

7. Conclusiones y recomendaciones

El presente trabajo tiene como objetivo principal la evaluación de los sistemas de *cohousing* y *coliving* como estrategia para la recuperación del CH de Chiclana de la frontera, pero al ser un trabajo empírico sobre un futuro en el que no existe un ejemplo o realización concreta que analizar o sacar conclusiones definitivas, solo podemos indicar las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades que presentan cada uno de los sujetos mencionados, esto es: el centro histórico y los modelos cooperativistas y de *cohousing* y *coliving* (objetivos específicos OE.1 y OE.2 respectivamente definidos en la introducción del presente estudio)

Sobre el centro histórico

El CH de Chiclana se ha manifestado a lo largo de la investigación agonizante, casi moribundo, pero con gran potencialidad para su sanación.

Así, tras el estudio realizado sobre la caracterización del centro histórico, la situación del CH, sus edificios, el entorno, su accesibilidad y los residentes actuales y los posibles, se han obtenido 12 debilidades que se relacionan con otras tantas fortalezas internas y que a su vez pueden sufrir iguales amenazas y oportunidades de carácter externo que se muestran en la tabla 39 adjunta.

La concreción y selección de igual número de elementos en cada uno de los apartados de la matriz DAFO mencionada (tabla 38) muestra la estrecha vinculación entre estos.

La relación horizontal por filas de la matriz indica la vinculación de los distintos elementos con la oportunidad generada, de tal forma que esta se puede transformar en una recomendación que se indican en las imágenes de la 72 a la 83, y que de producirse elimina la amenaza y se convierte en un círculo retroalimentado positivo.

Si por el contrario, la recomendación extraída de la oportunidad correspondiente no se materializa, el peso de la amenaza transmuta el círculo virtuoso en uno de degeneración y degradación, como es mostrado en las imágenes de la 72 a la 83.

Debilidades centro histórico	Fortalezas centro histórico	Amenazas centro histórico	Oportunidades centro histórico
Existe una percepción más o menos generalizada de abandono y deterioro del CH	Existen gran cantidad de solares vacíos y edificios que pueden ser sustituidos por nueva edificación	La alta protección patrimonial complica o impide el desarrollo edificatorio en los parámetros demandados de una ciudad moderna y accesible	Más de la mitad de los encuestados están dispuestos a vivir en el CH siempre que se cumplan los requisitos de vivienda demandada
La población está muy envejecida con una pirámide poblacional estacionaria-regresiva	Existen la mayor concentración de colegios de la ciudad y los más demandados, por lo que muchos padres se empadronan para que sus hijos opten a ellos.	Las viviendas del extrarradio, especialmente las ilegales que siguen creciendo ante la inacción administrativa, representan una competencia más accesible y barata, fomentada por el falso contacto con naturaleza y el estatus social	Muchos encuestados encuentran el CH cómodo y accesible, sin tanta dependencia del vehículo privado.
Hay muy poca población	Más de la mitad de los encuestados lo encuentran atractivo y cómodo para vivir	A los promotores de vivienda tradicionales y locales no les resulta atractivo para invertir, pues se sienten más seguros en los desarrollos del extrarradio	Casi la mitad de los encuestados están dispuestos a participar en algún tipo de cooperativa.
Hay una tendencia clara al despoblamiento	Los edificios de nueva planta tienen gran demanda y concentran gran parte de la población	No se inician nuevas promociones por la complejidad administrativa y de gestión de propiedades	Tiene capacidad para albergar a toda la población del extrarradio ilegal y nueva población por la disponibilidad de espacio
Existe un gran desconocimiento de muchos lugares interesantes del CH con gran potencialidad para el desarrollo	Hay elementos de gran simbolismo local y riqueza patrimonial que pueden ser mejor explotados	La promoción exterior del municipio está centrada en exclusivamente en sol y playa y en ella invierte la mayoría de recursos	Se puede generar un atractivo interior alternativo a los días de temporal de levante que desplazan a los turistas en busca de actividades
La mayoría de los propietarios están dispuestos a vender, pero pocos a participar en cooperativas	Los precios de repercusión son bajos respecto al suelo por desarrollar	Se está fomentando una regularización de viviendas ilegales a un coste mínimo que se repercute al resto de la ciudad	Los conceptos de ciudad compacta, ecológica, diversa y de recuperación de la ciudad construida no solo están subvencionados por la UE, sino que son sostenibles a corto, medio y largo plazo
Existe una gran fragmentación de la propiedad	Los edificios y viviendas existentes suelen ser grandes y hay muchas construcciones industriales (bodegas) de gran tamaño	Una excesiva concentración parcelaria puede provocar desplazamiento de pequeños propietarios y residentes actuales	Existen fórmulas como la aportación con derecho a vivienda que pueden evitar el desplazamiento de los propietarios actuales
La división administrativa no favorece la obtención de estadísticas reales para inclusión de planes o programas de ayuda	El valor simbólico y nuclear del barrio hace que las administraciones estén interesadas en intervenir en él	Un ineficaz Catálogo y una contraproducente protección de excesivos elementos limita la potencialidad edificatoria y de recuperación	El nuevo PGOU podría revisar el Catálogo y las excesivas protecciones patrimoniales y poner en valor los elementos verdaderamente importantes
No existen programas específicos municipales, los que hay consisten exclusivamente en proyectos urbanos sin incidencia social o económica	Hay un claro sentimiento identitario y de vinculación con el barrio en los actuales residentes	La administración desincentiva el asociacionismo o termine utilizándolo con fines partidistas	El sentimiento identitario puede ser canalizado con un asociacionismo fuerte que supere las limitaciones administrativas
Es poco accesible en vehículo privado y algunas calles incluso peatonalmente. Hay problemas de disponibilidad de aparcamiento	Es relativamente pequeño y se puede llegar andando fácilmente a todos sitios	No existe un plan de accesibilidad ni de movilidad y los proyectos urbanos que se realizan son de peatonalizaciones de viales importantes sin dar alternativas a la circulación ni a la movilidad	Con el nuevo PGOU se puede potenciar los movimientos internos y de acceso al CH, proponer recorridos alternativos y plantear calles de coexistencia peatón vehículo mediante técnicas innovadoras y actuales.
Hay pocas tiendas y comercios, con pocos clientes por la baja población y visitantes	La mayoría son tiendas de cercanía, con trato personalizado y muchas de ellas agrupadas en cooperativas que fomenta la economía local	Posible aparición de grandes firmas en cuanto recupere población que sustituyan el comercio local (Gentrificación comercial)	El tamaño de los locales y las fincas existentes permite la mixtura de comercios de cercanía y tiendas de marca pero limita la aparición de grandes superficies comerciales.
La actividad económica y social diaria se reduce a pocas horas al día y es prácticamente inexistente los fines de semana	Los frecuentes temporales de levante y los usos sociales, educativos y culturales atraen a numerosos visitantes al CH	Las actividades organizadas tienen un carácter netamente temporal sin continuidad y últimamente son desplazadas a la zona de la playa	El CH dispone de un rico patrimonio cultural, existen buenos y conocidos productos locales y un amplio tejido empresarial y cultural

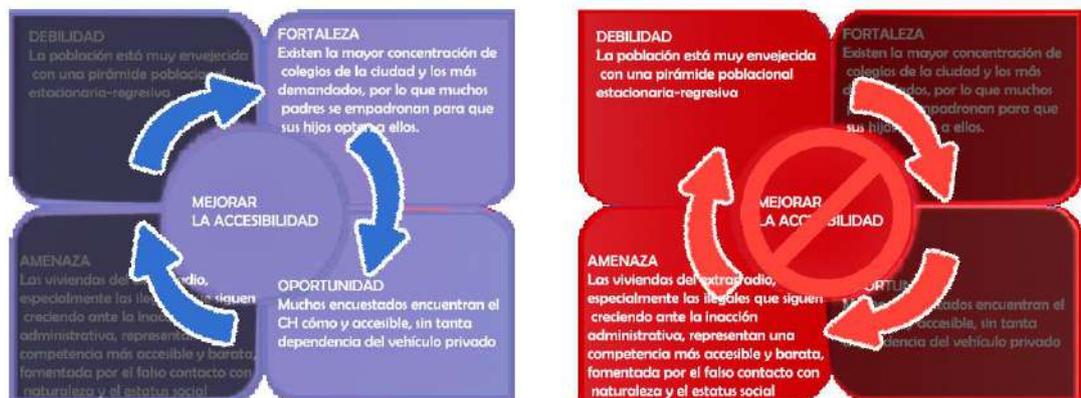
[Tabla 38: Matriz DAFO del centro histórico]



Consecuencia primera de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 73: Consecuencia 1 de la matriz DAFO del CH]

La falta de nuevas promociones hace que el CH se perciba como abandonado y deteriorado, pero el deseo de muchos encuestados a vivir en el CH y **la existencia de solares vacíos o edificios a sustituir incitan a la aparición de dichas promociones.**



Consecuencia 2 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 74: Consecuencia 2 de la matriz DAFO del CH]

La falta de accesibilidad al CH provoca el desplazamiento poblacional al extrarradio y el envejecimiento de la pirámide poblacional, pero las actuaciones de peatonalización y mejora de accesibilidad, junto con la proximidad y concentración de equipamientos permiten **la mejora sensible de dicha accesibilidad** mediante un estudio y un plan especial de movilidad.



Consecuencia 3 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 75: Consecuencia 3 de la matriz DAFO del CH]

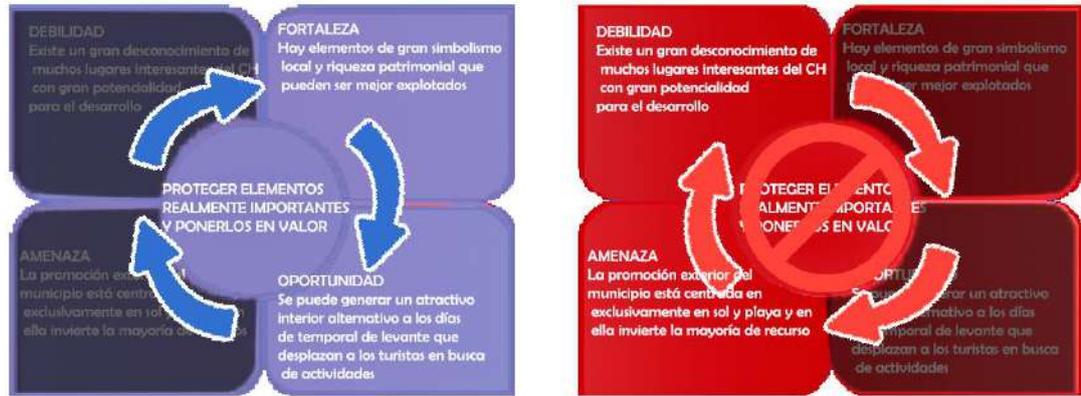
A los promotores tradicionales no les resulta atractiva la inversión lo que revierte en poca población nueva, sin embargo la mitad de los encuestados están dispuestos a participar en **cooperativas, la autoconstrucción y a vivir en el CH.**



Consecuencia 4 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 76: Consecuencia 4 de la matriz DAFO del CH]

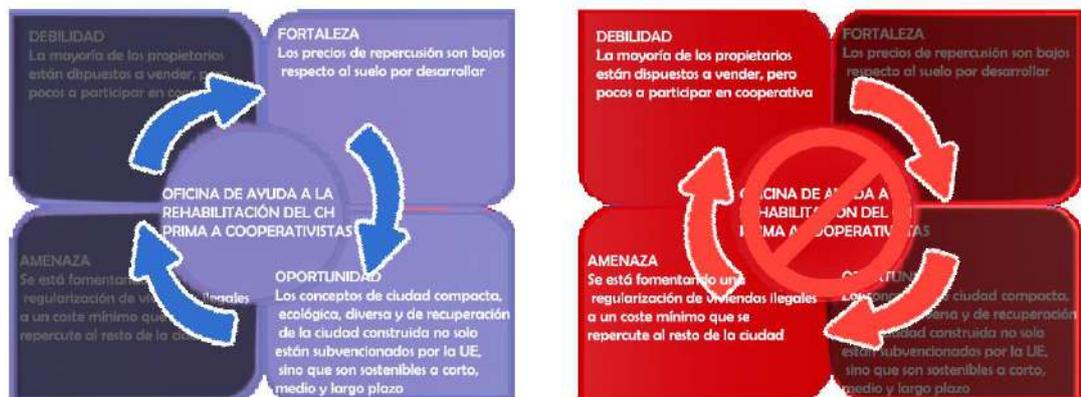
La existencia de grandes vacíos permite la **construcción de obra nueva adaptada** a la demanda que de otra forma tiende a desplazarse a la periferia urbana.



Consecuencia 5 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 77: Consecuencia 5 de la matriz DAFO del CH]

Es necesaria una **revisión tanto del Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos como del grado de protección de algunos elementos**. Algunos bienes patrimoniales pueden ser motor para el desarrollo cultural y económico del CH, sin embargo los defectos de catalogación conllevan un gran desaprovechamiento y un desconocimiento por culpa de la mezcla de elementos valiosos con otros errados, falsos o inexistentes.



Consecuencia 6 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 78: Consecuencia 6 de la matriz DAFO del CH]

La creación de una oficina municipal que ayude a gestionar las ayudas, subvenciones a la vez que coordine, favorezca y divulgue el modelo cooperativista ayudaría a la creación de viviendas a precios competitivos y asequibles en el CH, además de fomentar la ciudad compacta, ecológica y diversa, evitando el abandono poblacional.



Consecuencia 7 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 79: Consecuencia 7 de la matriz DAFO del CH]

Existe una fragmentación parcelaria principalmente solo a nivel de propiedad (catastral) sobre solares o viviendas de grandes dimensiones que dificultan la gestión y que podría resolverse **mediante la participación de los propietarios en la promoción y/o los frutos del desarrollo mediante distintas fórmulas** (aportación, pago en especie, etc.)



Consecuencia 8 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 80: Consecuencia 8 de la matriz DAFO del CH]

Una vez más **la revisión del Catálogo y de los elementos y herramientas de protección, junto con la redacción de un Plan Especial, un estudio paisajístico urbano o figuras similares** permitirían no solo la puesta en valor de elementos destacados y cruciales para potenciar cultural y económicamente el CH, sino que daría seguridad jurídica, haría asumibles las cargas a los propietarios de inmuebles protegidos y simplificaría tanto las obras nuevas como la rehabilitación de viviendas.



Consecuencia 9 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 81: Consecuencia 9 de la matriz DAFO del CH]

El fuerte sentimiento identitario del Barrio ha de ser favorecido mediante **el fomento del asociacionismo y la revisión si no superación de la división administrativa**, evitando la intromisión partidaria o de rendimiento electoral cortoplacista que sirva de catalizador en la transformación y recuperación del CH.



Consecuencia 10 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 82: Consecuencia 10 de la matriz DAFO del CH]

Se ha de **diseñar un plan específico a la vez que global de movilidad y accesibilidad para el CH** antes de realizar cualquier intervención de tipo proyecto urbano (especialmente las peatonalizaciones) que ponga en valor la conectividad y la no discriminación espacial favoreciendo de este modo el desarrollo equilibrado y equitativo no solo de todo el CH y sus actuales y futuros residentes, sino la conexión con el resto del municipio.



Consecuencia 11 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 83: Consecuencia 11 de la matriz DAFO del CH]

Se ha de realizar un **censo de locales vacíos, regulando la concentración de usos** (en especial los de uso horario intensivo pero limitado) que visualice y ponga en valor (mediante ayudas o exenciones) **la utilización por pequeños comercios** que creen un red comercial y empresarial con fuerte vinculación al barrio.



Consecuencia 12 de la DAFO del centro histórico elaboración propia

[Imagen 84: Consecuencia 12 de la matriz DAFO del CH]

Poner en **valor el valor cultural, patrimonial y de productos locales, mediante actividades de fomento de la participación que no sea solo temporales** y que sirvan de atractivo comercial, turístico y de actividad en el CH, aprovechando el asociacionismo entre pequeños productores y ciudadanos en general pues de otro forma no se percibirá los efectos de continuidad y de valor añadido para la sociedad y el barrio.

De los procesos analíticos de cada uno de los 48 puntos anteriores de la DAFO del CH relacionados se extraen (como se muestran en las imágenes de la 72 a la 83) las siguientes 9 recomendaciones para el centro histórico:

- Es necesario reformar la estructura administrativa para que coincida dicha demarcaciones con la realidad social, tipológica e histórica del barrio.
- Es necesario satisfacer la actual demanda de nuevas viviendas con nuevas promociones en el CH, por lo que se deberá facilitar e incentivar de algún modo las mismas.
- Hay que mejorar la accesibilidad interna y externa del CH, mediante un estudio pormenorizado y detallado de la movilidad. Urge el diseño de un Plan de Especial de Movilidad y Accesibilidad que coordine todas las actuaciones según ciertas prioridades como ha de ser la no exclusión espacial y la accesibilidad universal (además de otros temas como ciudad amable, feminismo, etc.).
- Habría que fomentar el cooperativismo y la autoconstrucción ante la falta de promociones convencionales, mediante facilidades o ayudas gestionadas de forma coordinada por una oficina específica.
- Aunque parezca controvertido habría, en la mayoría de los casos, que primar la obra nueva frente a la rehabilitación ya que la mayoría del parque actual no tiene interés y es obsoleto. En el CH abunda la infravivienda o las viviendas demasiado deterioradas, grandes e inaccesible para los actuales ocupantes y cuya adaptación no es compatible en muchos casos con su estructura actual.
- Se ha de revisar el nivel de protección del conjunto del CH y proteger solo los elementos importantes y ponerlos en valor como elementos destacados, de esta forma no solo se «purgaría» el patrimonio de elementos foráneos, sino que también se potenciaría el turismo y la actividad cultural del municipio.
- Se debería crear una oficina integral de ayuda al CH que coordine todo tipo de ayudas, subvenciones y trámites, que favorezca las cooperativas y la autoconstrucción y facilite la gestión de las mismas.
- Se debe fomentar la participación de los actuales residentes y propietarios para evitar el desplazamiento poblacional y la marginación espacial y social. Quizás mediante fórmulas como la aportación con participación en

cooperativas. El mercado inmobiliario hace que en muchos casos no puedan permitirse la sustitución de su vivienda por una adaptada.

- Se debe consensuar un pacto político que fomente la participación ciudadana real, ayude al asociacionismo y redelimita las divisiones administrativas con la realidad ciudadana o de barrios, así se fomentaría la buena vecindad, se reforzaría el sentido identitario de barrio y se evitaría la exclusión social y permitiría aparecer sistemas de cogestión y de gobernanza *botton-up*.
- Se ha de regular el uso y los tamaños de los locales, evitando la concentración de una misma tipología y primando la mixtura de usos y el comercio de cercanía. Se debe fomentar el comercio, los productos locales y el verdadero valor patrimonial como alternativa al monocultivo de sol y playa, fomentado el comercio y la economía local.

Podemos concluir que el CH de Chiclana, quizás por su indefinición administrativa no ha sido objeto de ningún plan o programa que tenga una visión conjunta del mismo. También que su inclusión en el ideario de «pueblo blanco andaluz» del que poco queda (si alguna vez existió), mediante lo que Álvarez Mora (1993) critica como una práctica de los que llama «movimientos conservacionistas» de finales del siglo XIX, está influyendo mucho en su falta de vitalidad actual. Mora (1993) usa el término⁸ para distinguir los movimientos que pretendían la conservación histórico-artístico mediante la preservación del edificio a toda costa y la negación del término ciudad frente al mismo. Dicho fenómeno aún persiste en muchos CH en lo que Jordi Borja (2012) llama la museificación (Borja, 2012) y que para Montaner y Muxí (2011) suceden en unas «ciudades dormidas en la ensoñación de sus colecciones, restauraciones y recreaciones» que impiden «que la ciudad continúe viva», sin embargo en el CH de Chiclana dicha ensoñación no ha sido aprovechada siquiera por la industria turística debido quizás a que la extensión del actual Catálogo no se corresponde con la calidad del mismo.

Sobre los proyectos de coliving y cohousing en el centro histórico

Como se ha hecho con el CH se ha procedido a seleccionar 12 debilidades que se relacionan con otras tantas fortalezas internas y que a su vez pueden sufrir iguales amenazas y oportunidades de carácter externo que se muestran en la tabla 40 adjunta, y al igual que en el caso anterior, se han vinculado horizontalmente las filas de la matriz DAFO resultantes en un proceso de vinculación y relación.

⁸ El autor no comparte el uso del término por las connotaciones peyorativas hacia la conservación de edificios históricos, herramienta transcendental en la identidad cultural y social.

Debilidades del cooperativismo, el <i>cohousing</i> y el <i>coliving</i> en el CH	Fortalezas del cooperativismo, el <i>cohousing</i> y el <i>coliving</i> en el CH	Amenazas del cooperativismo, el <i>cohousing</i> y el <i>coliving</i> en el CH	Oportunidades del cooperativismo, el <i>cohousing</i> y el <i>coliving</i> en el CH
Los residentes y propietarios del CH son reacios a participar en cooperativas	Muchos posibles nuevos residentes están dispuestos a participar en cooperativas	El cooperativismo puede convertirse en otro elemento "desplazador" de la población residente actual	Existen fórmulas de aportaciones con derecho a vivienda o similares que pudieran interesar a los actuales propietarios/residentes
No existe tradición local ni ejemplos en el cooperativismo de viviendas, ni hay gestores o promotores de este tipo de iniciativas	Existe una fuerte tradición cooperativista en sectores productivos como el vino y muchas tiendas de cercanía se han asociado bajo una fórmula cooperativa	No surjan iniciativas que impliquen a los propios vecinos y propietarios y sirvan de revulsivo	Debido al bajo precio los suelos, los propietarios pueden ver una oportunidad para obtener una vivienda adaptada
Los encuestados mayoritariamente son reacios a las relaciones vecinales intensas por miedo a conflictos	Los encuestados son mayoritariamente partidarios de la existencia de zonas comunes y de relación y estarían dispuesto a participar en eventos y fiestas colectivas	Los equipamientos y servicios del <i>cohousing</i> sean infrautilizados o considerados un coste demasiado alto	Una labor divulgativa, de pedagogía y creación de vínculos, y a ser posible con una prueba piloto, demostraría que los conflictos son independientes de la intensidad de las relaciones
Las personas mayores no suelen involucrarse en "complicaciones" de gestión y desarrollo, y pueden ser reacios a la presencia de jóvenes y niños	Hay una gran demanda de nuevos residentes por parte de gente de mediana edad o familias jóvenes	Se produzca una segregación generacional con modelos senior y otros para jóvenes con poca interacción entre ellos	Mediante fórmulas flexibles pero con unas reglas de convivencia claras se puede fomentar las relaciones intergeneracionales y vecinales.
Existen poca oferta/demanda de pisos compartidos al no ser una ciudad universitaria y los trabajadores desplazados suelen alojarse en apartamentos en la playa fuera de temporada	Las dimensiones de la mayoría de viviendas existentes permiten la utilización por múltiples familias/personas	Las figuras de piso compartidos si se utilizan como alojamientos temporales puede derivar en una turistificación negativa por motivos vacacionales	La buena comunicación con la Bahía de Cádiz puede fomentar la aparición de alojamientos para jóvenes universitarios o trabajadores
Existe entre los encuestados una negativa muy mayoritaria a compartir piso o vivienda, especialmente entre los mayores	Algunos encuestados ven las ventajas de los modelos de <i>coliving</i> en función de determinadas franjas de edad y no les importaría hacerlo por algún tiempo condicionados a la buena convivencia	Los modelos de <i>coliving</i> no implican generalmente la reconstrucción o construcción de nuevas viviendas y apenas inciden sobre el espacio urbano	La inclusión de pisos compartidos o incluso pisos para personas con necesidades especiales, o determinados colectivos con o sin vinculación administrativa en los <i>cohousing</i> pueden resultar atractivo a las administraciones para complementar las viviendas protegidas
Los modelos <i>cohousing</i> por sí solos no aseguran un fomento de la cohesión del barrio y aumento de la actividad	El espíritu solidario y de relaciones de participación que es radical en los modelos <i>cohousing</i> favorece las relaciones inter-vecinales	Un modelo <i>cohousing</i> mal diseñado puede provocar un efecto <i>gated community</i> y provocar el efecto adverso al buscado	Un diseño y normativa flexible para la integración de espacios comunes y comunitarios puede favorecer no solo el aumento de población sino de actividad en el CH
La tipología preferida por los posibles nuevos residentes es mayoritariamente una vivienda de 3 habitaciones con garaje y ascensor, algo que apenas existe en el CH	Existen numerosos edificios en ruinas sin valor arquitectónico y solares vacíos que pudieran agruparse para constituir nuevas edificaciones o reformas integrales	No se revise la protección patrimonial ni el Catálogo e impida a muchas edificaciones desarrollarse conjuntamente o ser viables para el desarrollo	El actual periodo de consultas para la redacción del PGOU puede ser la oportunidad para revisar tanto el grado de protección, las edificabilidades y alturas, el Catálogo e incluso el BIC
Existencia de muchas edificaciones con alto grado de protección, gran deterioro y coste de mantenimiento, y con poca viabilidad para la promoción de nuevas viviendas adaptadas	Existencia de muchos solares vacíos, edificios ruinosos con poca protección patrimonial o que pueden ser revisadas por su errónea inclusión en el Catálogo o por su escaso valor arquitectónico o patrimonial que pueden ser objeto de nuevas promociones	Los edificios con alta protección patrimonial queden excluidos de las operaciones de reforma o restauración condenando a sus propietarios a unas cargas excesivas	Existen fórmulas jurídicas y normativas como: las unidades de ejecución discontinuas, los complejos inmobiliarios, las transferencias de aprovechamiento de vuelos, etc. que pueden "compensar" a propietarios de edificaciones a conservar/restaurar haciéndolos partícipes de las plusvalías generadas o destinándolos a equipamientos
Los costes tanto de la promoción como de los equipamientos y servicios son altos	Debido a la alta oferta el valor del suelo es bajo, así como la repercusión en el coste de la vivienda	El nivel adquisitivo de los actuales residentes no es muy alto y su media de edad dificulta la financiación de los proyectos	Las fórmulas intergeneracionales junto con los préstamos colectivos o las aportaciones de suelo/vivienda son medios de financiación válidos en especial en las bancas sociales
Negativa por parte del ayuntamiento a la aparición de pequeños y numerosos equipamientos de difícil mantenimiento	Existencia de relaciones personales y personas de referencia (anchor community) tenderos, vecinos, sacerdotes, etc.	Concentración de grandes equipamientos mono-funcionales con alto uso intensivo sincrónico pero bajo uso diacrónico o multifuncional	Favorecer el asociacionismo, la cogestión e incluso el co-mantenimiento por parte de los propios vecinos de pequeños equipamientos multifunción para uso múltiple y variado
No existen asociaciones vecinales, centro de mayores, ni organizaciones oficiales dentro del CH que actúen como aglutinantes o promotores	Existen muchas iniciativas particulares de empresarios, amantes del arte o la cultura, colectivos escolares que han tenido cierto éxito puntual	Los colectivos se personalicen o se politicen de forma que sean fuente de confrontación en lugar de cohesión social y vecinal	El ayuntamiento puede fomentar, conformar y tutelar pero no apropiarse de iniciativas particulares gracias a las diversas asociaciones municipales existentes y sus propios recursos

[Tabla 39: Matriz DAFO del *cohousing* y el *coliving* en el CH]



Consecuencia 1 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 85: Consecuencia 1 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

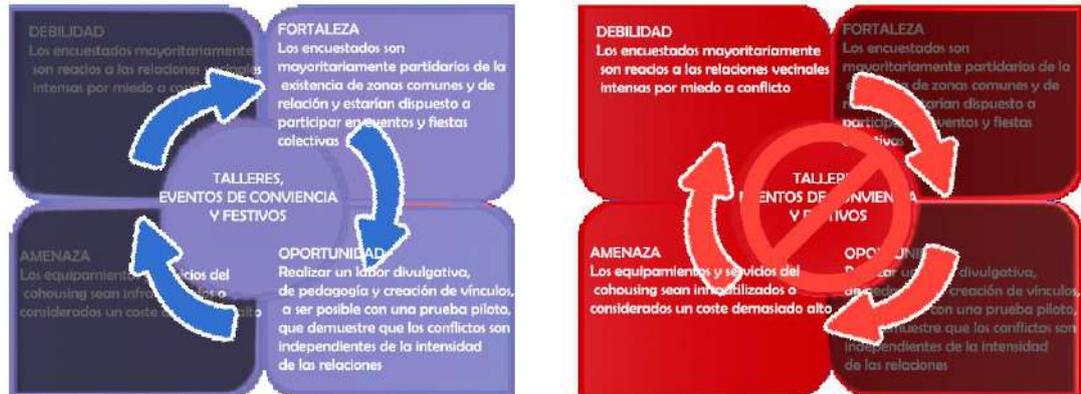
Promoviendo que los propietarios de suelo opten por **la aportación mejor que por la venta del suelo**, en especial si es en algún régimen cooperativista, se consigue la implicación del residente propietario, el desplazamiento poblacional y se mitiga el poco beneficio que obtendría por la venta del bien.



Consecuencia 2 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 86: Consecuencia 2 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

De igual modo mediante **la aportación de suelo** se le haría partícipe no solo de las plusvalías generadas, sino también se les permite la inclusión y la participación en la nueva comunidad creada (mediante el cobro en especie por ejemplo).



Consecuencia 3 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 87: Consecuencia 3 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH]

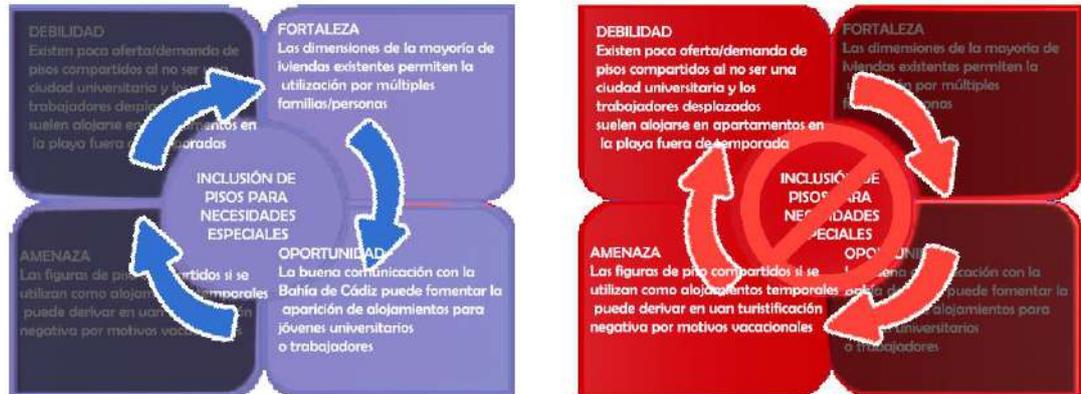
Con la **realización de talleres abiertos, labores divulgativas y actividades de convivencia de carácter festivo y distendido previamente al inicio del proyecto o programa**, se consigue mayor afinidad en los grupos vecinales y lograr un consenso previo sobre las reglas de convivencia y organización que podrán ser reflejadas en el proyecto que aseguren no solo la viabilidad del mismo sino también su permanencia.



Consecuencia 4 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 88: Consecuencia 4 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el CH]

De igual modo en dichos **talleres o eventos** se pueden crear vínculos intergeneracionales e intersociales que permitan la creación de una mixtura social, económica y de complementariedad de necesidades y aportaciones entre los distintos participantes.



Consecuencia 5 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 89: Consecuencia 5 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

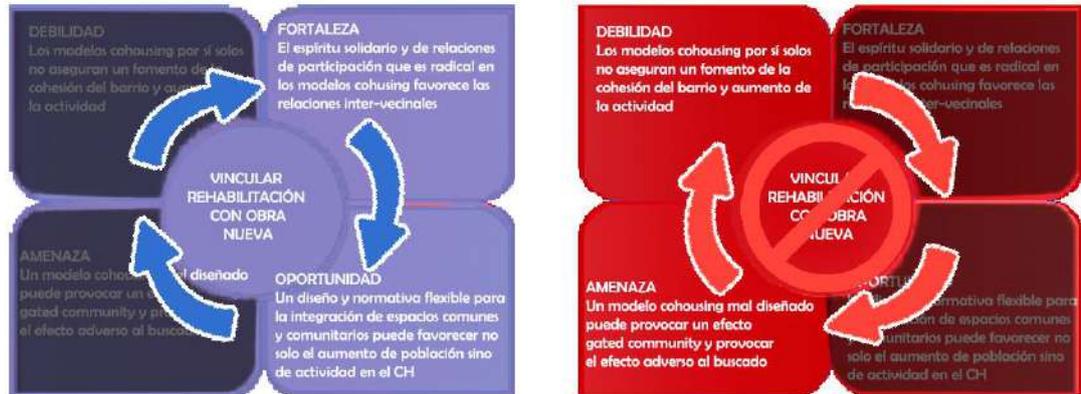
Involucrar a la administración en la participación de dichos talleres como personas interesadas, para que en lo posible se opte por modelos de complejos inmobiliarios o similares que **permitan la aparición de pisos con necesidades especiales** para los propios vecinos o colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales.



Consecuencia 6 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 90: Consecuencia 6 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

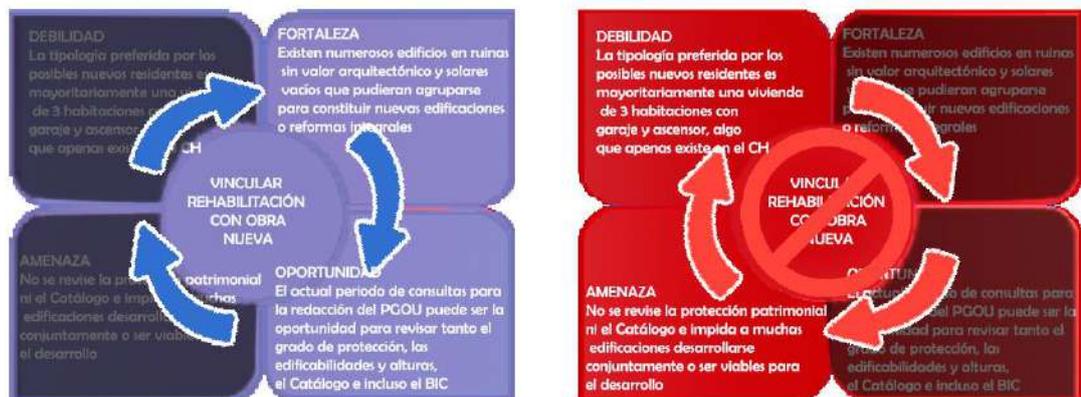
De igual modo la **administración puede participar** como mediadora en la aparición de espacios de relación inter e intra vecinal, con el barrio o entre los diversos colectivos del mismo (con pisos tutelados, espacios o equipamientos locales, etc).



Consecuencia 7 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico
elaboración propia

[Imagen 91: Consecuencia 7 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

Se debería **vincular mediante algún procedimiento compensatorio a los edificios que resulten de un alto grado de protección**, de forma que sean partícipes de las plusvalías generadas por los aumentos de edificabilidades o de viviendas, mediante fórmula creativas que aseguren la conservación de los mismos y su posible utilización con fines comunitarios (ya sean de equipamientos o como valores culturales en sí mismos).



Consecuencia 8 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico
elaboración propia

[Imagen 92: Consecuencia 8 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

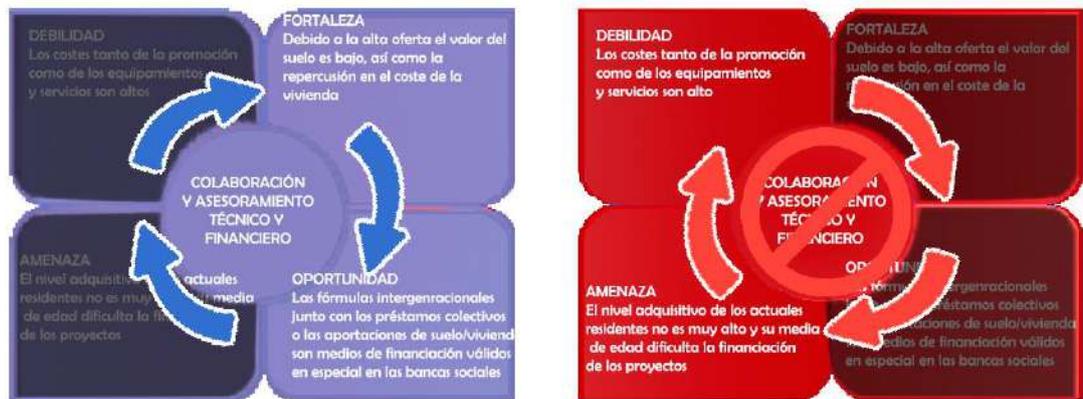
Mediante **fórmulas de reparcelación y/o participación** (económica o en especie) **se podría modificar las complejas estructuras de propiedad de parcelarios** ya físicamente inexistentes (solares vacíos, casa en ruinas, etc.)



Consecuencia 9 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 93: Consecuencia 9 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

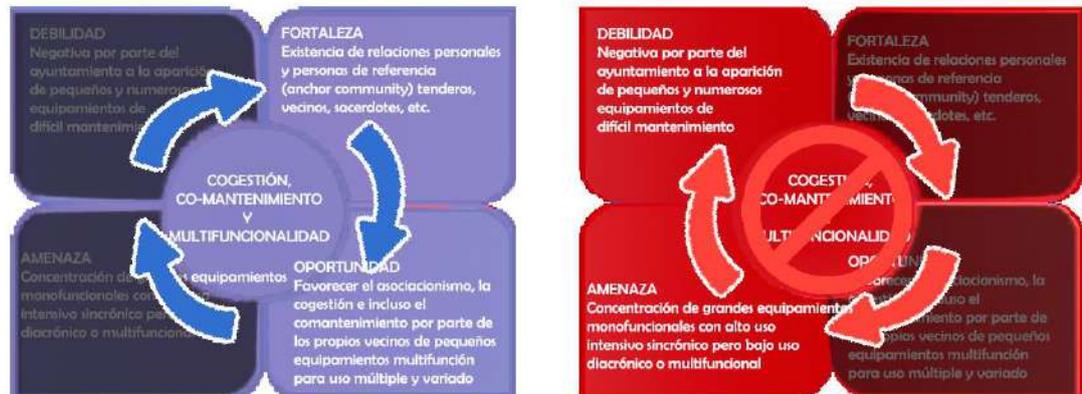
De igual modo mediante cierta **vinculación entre la obra nueva y los elementos patrimoniales o formales a mantener** se podría fomentar y asegurar no solo la permanencia sino la ejecución de las obras necesarias para la conservación.



Consecuencia 10 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 94: Consecuencia 10 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

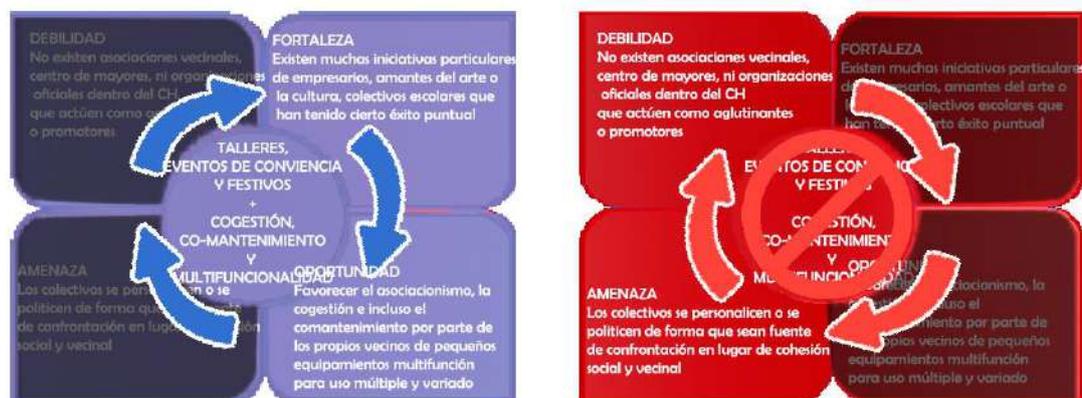
Conseguir compromisos y firmar acuerdo con administraciones, entidades financieras, instituciones, colegios, etc. que faciliten la gestión, formación y financiación de este tipo de iniciativas, que pueden ser canalizadas en la **oficina centralizada para el CH** que se ya se propuso.



Consecuencia 11 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 95: Consecuencia 11 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

Fomentar el **co-diseño y conveniar con la administración local espacios multifuncionales que sean gestionados y mantenidos por los propios vecinos, de carácter micro-dotacional**, de barrio, que dispongan de flexibilidad de usos como: reuniones de vecinos, fiestas, exposiciones, zonas de '*coworking*' o espacios '*makers*', ludotecas, juegos infantiles/juveniles, etc. para que sean incluidos en los posibles *cohousing* que se desarrollasen.



Consecuencia 12 de la DAFO del cooperativismo, el coliving y el cohousing en el centro histórico elaboración propia

[Imagen 96: Consecuencia 12 de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el CH]

En los mencionados **talleres de convivencia con la participación de la oficina del CH**, junto a empresarios, vecinos y colectivos se pueden no solo configurar los espacios de relación creados, sino también definir o compartir los usos, la gestión y el mantenimiento de los mismos de forma satisfactoria para vecinos, propietarios y comunidad.

También de los procesos analíticos de cada uno de los 48 puntos anteriores de la DAFO del cooperativismo, el *coliving* y el *cohousing* en el centro histórico relacionados extraemos (como se muestran en las imágenes de la 82 a la 93) las siguientes recomendaciones para la implantación de dichos sistemas:

- Urge realizar una revisión del grado de protección y del Catálogo de Bienes Protegidos para eliminar elementos foráneos y permitir la desafección de edificios sin calidad patrimonial que permitan agilizar su restauración/sustitución.
- Se deberá realizar un estudio sobre la trama urbana a mantener, la existente y la desaparecida, también de los elementos definitorios del paisaje urbano (alturas, vistas, perspectivas, recorridos, iconos, etc.) que se deberán preservar. Así por ejemplo por medio de complejos inmobiliarios o unidades de actuación discontinuas en los que esos edificios se destinen a equipamientos; o compensación económica directa o en forma de ayudas a la rehabilitación y adaptación; o a la mejora y el mantenimiento de espacios urbanos deteriorados; u otras fórmulas que deberán ser negociadas con los propietarios de dichos inmuebles y que deberán ser definidas a nivel de estrategia en un plan o programa de actuación sobre el CH.
- Se debería vincular mediante algún procedimiento compensatorio (unidades de ejecución discontinuas, transferencias de aprovechamientos, etc.) a los edificios que resulten de un alto grado de protección, de forma que sean partícipes de las plusvalías generadas por los aumentos de edificabilidades o de viviendas que son limitados en sus casos, se aseguraría la pervivencia de las construcciones de alto valor patrimonial además de asegurar la participación de sus propietarios o inquilinos.
- Promover que los propietarios de suelo opten por la aportación mejor que por la venta del suelo, implicando al residente propietario, evitando el desplazamiento poblacional y haciéndolo partícipe no solo de las plusvalías. De esta forma y primando «el pago en especie» se puede conseguir la integración de los antiguos propietarios inquilinos que recibirían una vivienda adaptada a sus necesidades, se conseguiría su integración en la promoción y se reduciría el coste de la misma.
- Mediante la realización de talleres abiertos, labores divulgativas y actividades de convivencia previamente al inicio del proyecto o programa se lograría mayor afinidad y un consenso previo entre los participantes del proyecto, se difundiría las ventajas del modelo cooperativista y de *cohousing* y se lograría una participación activa en el diseño, el programa de necesidades y de convivencia

y se lograría un mejor éxito de los programas. Sería aconsejable una entidad externa de mediación para conseguir los consensos previos.

- Las tipologías de *cohousing* con sus espacios comunes suelen consumir grandes superficies de suelo pero la existencia de grandes vacíos en la trama del CH y fórmulas flexibles en la que se integren de forma discontinuas varias edificaciones (por ejemplo a lo largo de una misma calle, con o sin un edificio protegido que albergue espacios o equipamientos comunes) pueden, no solo solucionar esa exigencia, sino también evitar las *gate communities* abriéndose a barrio y al resto de vecinos.
- En las promociones que se pueda intentar involucrar a la administración en modelos de complejos inmobiliarios o similares que permitan la aparición de pisos con necesidades especiales para los propios vecinos o colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales. Esto no solo repercutiría en la viabilidad económica del programa, sino que también enlazaría fuertemente con la integración y mixtura social que propugna todas las legislaciones de viviendas sociales y ciudad diversa pero que no se consigue segregando viviendas protegidas (en régimen de alquiler o tuteladas) de las viviendas libres.
- Se ha de conveniar la aparición de una Oficina Municipal para el Centro Histórico, que ha de ser pro activa en la consecución de compromisos y la firma de acuerdos con administraciones, entidades financieras, instituciones, colegios, etc. que faciliten la gestión, formación y financiación de no solo los procesos de rehabilitación y conservación sino en la promoción de cooperativas y desarrollo de este tipo de iniciativas.
- En lo posible conveniar de forma flexible la aparición de espacios multifuncionales autogestionados de carácter de micro equipamientos comunitarios, que consiga elevar el nivel de servicios y prestaciones al ciudadano con un coste mínimo para la administración y permitiendo la solidaridad y cohesión vecinal haciéndolos partícipes de su gestión, uso y mantenimiento.

Sobre los sistemas de evaluación e indicadores para la comprobación de los programas

Ante la constatación de que no solo no existe un objeto de estudio, pues no hay una definición administrativa real del barrio del centro histórico, sino que tampoco existe un sistema de indicadores o marcadores definidos para evaluar los programas implementados, ni tan siquiera un programa general que coordine las diferentes intervenciones, este estudio ha de concluir en inmensa necesidad no solo de que se

subsanan tales déficit por la situación precaria del CH, sino en lo útil y provechoso que puede resultar la recogida y evaluación sistemática de datos, opiniones y resultados para las políticas generales del municipio.

En los distintos sistemas de evaluación analizados, la finalidad última del sistema fija el peso de los valores cuantitativos y cualitativos de los mismos. Así, desde casi matemática cuantificación de parámetros de los propuestos para la Junta de Andalucía para La Ciudad Amable, propio del criterio concursal comparativo entre distintas ciudades, hasta el de Evaluación del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza (Gómez-Quintero et al., 2013), de carácter más subjetivo y cualitativo propio de la valoración política o popular de las políticas sociales, un sistema de evaluación basado en el propuesto por Hugony y Roca (2008) parece el más acertado para el objetivo perseguido.

Determinar los objetivos medibles, ya sean invariantes, analíticos o de diagnóstico para la evaluación del éxito o el fracaso del uso tanto del *cohousing* como del *coliving* como método sistemático en la recuperación del CH se muestra lo suficientemente complejo para abarcarlo en este trabajo.

Además, dichos marcadores debieran ser consensuados entre los distintos agentes involucrados en el programa, es decir: los propios residentes, los técnicos involucrados, administraciones, las entidades financieras, los propios vecinos y comerciantes, etc., por medio de la asignación o determinación de los objetivos y/o expectativas de cada grupo.

De este modo si lo que interesa es el aumento neto de la población, de la actividad comercial o del número de casas vacías o abandonadas, los indicadores numéricos cuantitativos y los del tipo «checklist» han de ser la fuente primaria de nuestro análisis.

Si por el contrario, el objetivo de la evaluación ha de ser la aceptación por parte de la población del modelo, el aumento de la actividad social y mejora de la percepción del CH, los valores subjetivos de encuestas de opinión antes y después del programa han de consistir en la fuente primaria de nuestro análisis y los datos cuantitativos podrán contrastar o confirmar a los primeros.

8. Consideraciones finales

Como hemos visto al tratar los sistemas de evaluación, las valoraciones subjetivas forman parte trascendental a la hora de valorar aspectos no totalmente cuantificables en un estudio o programa. Sin embargo, hasta el momento el autor del estudio ha tratado de mantener la imparcialidad y objetividad propia de un trabajo académico con la esperanza de mostrar los resultados de la investigación libre de sus propias opiniones o motivaciones personales, pero consciente de que la propia elección del tema, la selección de preguntas y entrevistados o incluso la forma de presentar los datos implican un personal enfoque sobre el asunto a tratar.

Por ello en estas consideraciones finales voy a personalizar, en primera persona, los hallazgos, las lecciones y los asuntos pendientes que he obtenido, y lo haré en tres niveles en los que deseo hacer partícipe al lector del estudio: de índole académico, de índole profesional y de índole personal.

Estos enfoques han de ser considerados además de una reflexión final y personal de autor una forma de aproximación a la temática tratada ya que se ha de pasar por alto la suma de voluntades, deseos, frustraciones, problemas y capacidades individuales y colectivas que configuran un barrio y que se basan en las relaciones entre sus habitantes.

De índole académico

Al comienzo del presente trabajo, y por los motivos profesionales y personales que luego describiré, formulé una investigación proyectiva en la que, a través de un supuesto práctico que me propuse desarrollar, quise analizar las posibilidades de éxito, su reproducibilidad y su escalabilidad. Conforme el trabajo se fue configurando se puso de relieve no solo la inexistencia de datos sobre el ámbito elegido, sino la propia complejidad de analizar la aceptación o «demanda» que dichos sistemas pudiera presentar, o su influencia real en la recuperación del CH.

Así y gracias a los consejos de mi tutora, el trabajo se transformó en trabajo netamente de investigación empírica, dejando para un futuro más posibles estudios o el propio desarrollo del supuesto proyectual con la ejecución del mismo.

El trabajo de investigación que realicé entonces se centró en la caracterización del propio centro histórico de Chiclana, en sus habitantes y en los posibles participantes en la iniciativa, así como en los pros y contras tanto del sistema cooperativista como principalmente del *cohousing*, en sí mismos y aplicados a proyectos en el CH, pero también el investigar cuales o que tipos de marcadores serían los más adecuados para interpretar el éxito o fracaso del programa. Sobre los indicadores solo pude

concluir que deberán ser principalmente del tipo cualitativo mediante un diagnóstico basado principalmente en encuestas entre los participantes pero complementados por métodos analíticos cuantitativos y cualitativos.

Queda por tanto de manifiesto que se han de realizar muchos más estudios no solo para el objetivo principal del trabajo, evaluar la utilización como estrategia a gran escala del cooperativismo y el *cohousing* en la rehabilitación y recuperación de los CH, sino también en como delimitar o definir unos parámetros válidos para su evaluación.

Mi deseo es que no solo sirva de base para un futuro desarrollo del proyecto, sino también a investigadores, técnicos, políticos y ciudadanos que deseen profundizar más en la temática y sirva de reflexión a nuevos estudios tanto del CH como de los sistemas planteados.

De índole profesional

Mi vinculación profesional con el urbanismo, la arquitectura y el municipio, en especial con el CH alcanza ya los 20 años casi ininterrumpidos. Mi continuo ejercicio reivindicativo en contra el planeamiento expansivo impuesto a la ciudad (mediante alegaciones, demandas y activismo), en perjuicio de la ciudad construida y compacta (que solo sirve de escaparate electoral mediante macro proyectos urbanos realizados por uno u otro partido político), me ha llevado a un postura reivindicativa que incapacita mi objetividad en cuanto al tema tratado, por lo que me he abstenido de mostrar mi opinión o los temas que no surgieran desde las propias fuentes a lo largo de la investigación.

Los problemas burocráticos, técnicos, económicos, etc que me he encontrado en mi ejercicio profesional abarcan muchas de las temáticas mencionadas en el estudio, algunas muy importantes, como los problemas de financiación para la autopromoción, los plazos interminables de la administración (sobre todo trámites con «Cultura» en Cádiz), los gravámenes e impuestos (en especial el de sucesiones y donaciones, pero también los municipales de plusvalías, y las subidas catastrales por encima del valor real de mercado, etc.), las ayudas y subvenciones que nunca llegan, el confundir ciudad construida con periferia suburbana a la hora de optar a fondos FEDER o similares, el uso de la política urbana como confrontación partidista defendiendo una cosa o la contraria dependiendo quien ocupe el poder, etc.

En el plano profesional espero que mi trabajo sirva de reflexión a técnicos, políticos y ciudadanos en general, al menos en cuanto a la caracterización del centro histórico, pero también una reflexión sobre el modelo de ciudad y la necesidad de hacer Políticas Urbanas.

Deseo presentar los hallazgos del trabajo a todos los «stakeholder» (partes interesadas) posibles, es decir aprovechar los foros que se me presenten para intentar involucrar al mayor número de personas. En este sentido aprovecharé tanto la ocasión que me brinda el Ayuntamiento al invitarme a una mesa técnica de consultas para la redacción del nuevo PGOU, pero también el ofrecimiento de una televisión local (7 TV Andalucía) a presentar los hallazgos del estudio, y planeo la presentación de resultados a todos los partidos políticos con representación municipal.

Espero que motive profesionalmente a compañeros, políticos y ciudadanos, pero también albergo la idea de iniciar un proyecto de cooperativismo y *cohousing* para demostrar la viabilidad de la propuesta en una finca que como indicaré en las consideraciones personales soy copropietario.

De índole personal

Mi situación personal como residente de alquiler en CH a pesar de poseer una casa familiar en el mismo, es similar a la de muchos amigos y conocidos a los que no he entrevistado pero que se particulariza en el ejemplo de Agustín Ariza (Agus-res): uno de los múltiples propietarios-herederos de una casa en estado ruinoso o semi ruinoso; que es más cara de rehabilitar y a la vez más barata al vender, que la compra de un piso nuevo; y que a pesar de ello, por el alto valor catastral asignado, los deberes de conservación bajo coacción económica, la inexplicable protección patrimonial, la baja edificabilidad asignada frente a los altos costes de construcción, resulta casi imposible de vender por la inexistencia de demanda.

Pero también la situación de mi tío-abuelo Manuel Daza, paradigma de muchos residentes del CH y que es representado parcialmente por Francisco Javier Suárez (Suarez-res) que ha tenido que abandonar su casa en el CH por no estar adaptada a su condición y no poder venderla o repararla, habiéndose mudado a un piso en el ensanche y cuyo ejemplo paradigmático ha motivado parcialmente este estudio.

Tengo la esperanza de que el estudio sirva para cambiar la situación del centro histórico y sus residentes, para que mis padres, que se encuentran en situación de alta dependencia, no terminen siendo unos más de los desplazados y la casa en que me crié otro solar en ruinas engrosando las patologías del moribundo centro histórico de Chiclana de la Frontera.

9. Referencias bibliográficas y fuentes

Fuentes bibliográficas

Acuña, José Antonio, (2011) *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario del 2010*, RR de Acuña y Asociados, Madrid. Citado por: Muñoz-Fernández, Guzmán Antonio, Santos-Roldán, Luna, & Rodríguez-Gutiérrez, Pablo. (2016). «El mercado español de la vivienda: aspectos demográficos». *Papeles de población*, 22(88), 237-262.

Álvarez Mora, Alfonso (1993) «La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica». *Ciudades I* (1993) p 19-35.

Aparici Turrado, Isabel (2014) «Activación ciudadana de la vivienda colectiva contemporánea: experiencias barcelonesas. A: *Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible. "I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014"*. Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI, 2014, p. 60-65

Bamford, Greg (2004). «'Living together on one's own': Cohousing for older people - an example from Denmark and The Netherlands». Queensland Shelter Housing Conference, Gold Coast International Hotel, Gold Coast, Queensland, Australia, 15 - 17 June 2004.

Basas, Carrie G. (2009) «Olmstead's Promise and Cohousing's Potential. EE.UU.» *Georgia State University Law Review*: Vol. 26: Iss. 3, Article 2.

Bellet, Carmen (2007) «Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: Visiones de privatopía». *Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES* Universidad de Barcelona. Vol. XI, núm. 245 (08), 1 de agosto de 2007

Borja, Jordi.(2009) *Luces y sombras del urbanismo barcelonés*. Barcelona, Ed. UOC.

Borja, Jordi (2012)«Revolución urbana y derechos ciudadanos: claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual». Tesis Doctoral. Departamento de Geografía Humana. Universitat de Barcelona.

Borja, Jordi; Castells, Manuel (1997) *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus Ediciones, S.A.-Grupo Santillana, Madrid

Borja, Jordi; Muxi, Zaida (2003) *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Electa. Barcelona.

Bueno Maluenda, Cristina (2013) «Fiscalidad de la rehabilitación y la regeneración urbana. El ejemplo de las SOCIMI ». *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública* ISSN 1133-4797, XV, Zaragoza, 2013, pp. 165-204

Castells, Manuel (1979) «La intervención administrativa en los centros urbanos de las grandes ciudades». *Papers revista de Sociología*. Vol 11 (1979) P 227-250

Centro de Documentación y Estudios SIIS (2018) *Experiencias de alojamiento Intergeneracional. Revisión de literatura y selección de Buenas Prácticas*. Gobierno de Navarra. Departamento de Derechos sociales

CIPPEC (sf) «¿Cómo diseñar un plan de incidencia en políticas públicas?». *VIPPAL. Vinculando la investigación y las políticas públicas en América Latina*. CIPPEC. Políticas públicas.

Cireddu, Alessandra.(2015) «La vivienda de nuestro tiempo: experiencias de viviendas compartidas en Barcelona». A: *Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible. "I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014"*. Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI, 2014, p. 72-77

Costa-Font, Joan; Gil, Joan; Mascarilla, Osca (2006) «Preferencias de la población ante la financiación de la dependencia: La hipoteca inversa en España». *Federación de Estudios de Economía Aplicada*. EEE 230. Diciembre 2006

Daza, Rafael (2019). «PEC2- Selección de información, análisis crítico y síntesis de la evolución urbanística de Chiclana de la Frontera, tanto en el planeamiento como en la realidad urbana». Trabajo académico para la asignatura *Hacia un nuevo urbanismo. Aula 1*. Máster universitario Ciudad y Urbanismo de la UOC, Edición 2019-2º trimestre.

Daza, Rafael (2018). «Estudio del espacio público de la calle de la Plaza en Chiclana de la Frontera». Trabajo académico para la asignatura *Espacio público y ciudadanía. Aula 1*. Máster universitario Ciudad y Urbanismo de la UOC, Edición 2018-1er trimestre.

Del Monte Diego, Javier (2017) «COHOUSING Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz». *ASOCIACIÓN JUBILARES*. Estudios de la Fundación Pilares para la autonomía personal. Nº 4, 2017

De Miguel, Mario (2000) «La evaluación La relación de programas sociales: fundamentos enfoques teóricos». *Revista de investigación educativa*, 2000, Vol18 N 2, p 289-317

De Molina Benavides, Lucia; Valero Ramos, Elisa. (2020). «Habitar en la era digital. Modelos colaborativos y su respuesta en tiempos de crisis = Inhabiting in the digital era. Collaborative models and their response in times of crisis ». *Rita_ revista indexada de textos académicos*, (14), 94–101

Espinosa, Pedro (28.10.2012) «La concejala de las casas ilegales». *El País*. Política. Artículo.

Etxezarreta, Aitziber; Merino, Santiago (2013) «Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica». *REVESCO* Nº 113 - *MONOGRÁFICO: Crisis económica actual y sus posibles*. P 92-119

Etxezarreta, Aitziber; Cano, Gala; Merino, Santiago (2018) «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España». *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* Nº 92/2018, p. 61-86

Fiori, Mirela (2010) «El impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella». Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya

Freeman, Lance (2005). «Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods». *Urban Affairs Review*. Vol. 40, núm. 4, p. 463-491

F.M. (09.10.2019) «Un total de 27 parcelas proindivisas de Chiclana podrán solicitar licencia de obras». *Diario de Cádiz*. Artículo.

Gómez-Quintero, Juan David et al. (2013) *Evaluación del Plan Integral del Casco Histórico PICH 2005-2012. Diagnóstico del Barrio y propuestas de futuro*. Ayuntamiento de Zaragoza y Universidad de Zaragoza. Zaragoza.

Górgolas, Pedro G. (2016) «La planificación de la ciudad en el cambio de milenio (1997-2017) Propuestas para reconducir la herencia recibida: Los casos de Casares (Málaga) y Chiclana de la Frontera (Cádiz)». Tesis Doctoral. Universidad de Sevilla. Sevilla.

Gutiérrez Diez, Rodolfo A. (2020). «Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor». TFM. Universidad de San Martín de Porres. Perú

Hugony, Cecilia; Roca Clandera, Josep (2008) «Indicadores para la evaluación de las ciudades históricas». *Arquitectura, Ciudad y Entorno*. Año III, número 8, octubre 2008

Jacobs, Jane (1961) *Muerte y vida de las grandes ciudades americanas*. Traducción: Abad, Ángel; Useros, Ana. Capitan Swing. Madrid.

Junta de Andalucía (2005) «Decreto 549/2004, de 30 de noviembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado de la población de Chiclana de la Frontera (Cádiz)». *BOE* núm. 16, de 19 de enero de 2005, páginas 2143 a 2149

Junta de Andalucía (2018) *La ciudad amable. Guía para la formulación de propuestas y elaboración de dossier técnico para la inclusión en el Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano*.

Lambeck, Ana (25.07.2015) «Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación». *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, Nº. 26, 2015, págs. 121-156.

Lefebvre, Henri (1968) *El derecho a la ciudad*. Traducción Martínez, Ion y González-Pueyo, J. Capitán swing libros.

Lynch, Kevin (1960) *The Image of the City*. The MIT Press, Cambridge (Massachusetts).

Martínez, Emilio (2001) «Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial». *Revista Catalana de Sociología*, 14 (2001), p. 87-103

Martínez Lacoba, R., Pardo García, I., & Escribano Sotos, F. (2019). *La hipoteca inversa: instrumento de financiación de los cuidados de larga duración e instrumento para aumentar la oferta de vivienda pública en España* [Ebook] (p. 30). Departamento de Análisis Económico y Finanzas de la UCLM

McCamant, Kathryn; Durrett, Charles. (1988) *Cohousing. A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley, California: Habitat / Ten Speed Press.

Montaner, Josep María; Muxí, Zaida (2011) *Arquitectura y Política. Ensayos para mundos alternativos*. Barcelona. Editorial Gustavo Gili.

Montero, Pepa (19.08.2019) «Todas las claves para distinguir renta vitalicia, hipoteca inversa y nuda propiedad». *65y más.com*. Educación financiera. Artículo.

Monzón Campos, José Luís (2003) «El cooperativismo en la historia de la literatura económica». *CIRIEC-ESPAÑA* Nº 44/2003, p 9-32

Orts Santos, M. (2012). *Hipoteca inversa*. Universidad de Salamanca. Facultad de Derecho. Área de derecho civil

Pavel, Fabiana (2016) «El Barrio Alto en Lisboa entre gentrificación, turistificación y derechos de la población». A: *CONGRESO INTERNACIONAL CONTESTED_CITIES EJE 4*.

Pérez Díaz, Julio; Abellán, Antonio (2018) Envejecimiento demográfico y vejez en España. *Panorama Social* Nº 28. Segundo Semestre 2018, p 11-47

Pol Méndez, F (1988): “La recuperación de los centros históricos”, en *Arquitectura y Urbanismo en las Ciudades Históricas*, pp. 34-48 (1988), Editan UIMP y MOPU

Pomeranz, Dina (2011) *Métodos de evaluación*. Harvard Business School, agosto de 2011

R.C. (10.07.2020) «El Ayuntamiento aprueba la licencia para la construcción de 21 viviendas en el centro de Chiclana». *Diario de Cádiz*. Chiclana.

Respeto, Carlos Alberto; Cuadros, Alejandra (2013) «Evaluación del impacto socioambiental de proyectos». *Interciencia*. Mayo 2013, Vol 38 número 05. Venezuela.

Rodríguez Mellado, Josefa María; Rivero Pallarés, Francisco (2017) «Cálculo de la densidad de viviendas para una ciudad compacta. Aplicación a la ciudad de Sevilla». *Revista Científica Monfragüe Resiliente*. Volumen VIII, Nº 2 (Abril 2017).

Romero, Miriam [2020] «Cooperativas en cesión de uso: La Borda y Entrepatios». Trabajo Fin de Grado. ETSA UPM.

Rubio, J (Octubre, 2011) «Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación». *Informes de la Construcción* Vol. 63, EXTRA, 5-20 Octubre. p 5-20

Salobral, Nuria; Moreno Mendieta, Miguel (03.03.2019) «Todas las claves para convertir la vivienda en una renta». *CincoDías*. *ELPAÍSECONOMÍA*.

Saegert, Susan; Benítez, Lymari (2005) «Limited Equity Housing Cooperatives: Defining a Niche in the Low-Income Housing Market». *Journal of Planning Literature*, Vol. 19, No. 4 (May 2005), p 429-439

Sáenz de Júbera, Beatriz (2018) «Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal». *Revista electrónica de Direito*. Junho 2018-nº2 (V.16) p 158- 186

Sánchez-Toscano, Gonzalo; López Álvarez, Laura (2009) «Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables – Chiclana de la Frontera». Ministerio de Fomento - Departamento de urbanística y ordenación del territorio de la IJH/ETSAM de la Politécnica de Madrid.

Souza, Eduardo (19.04.2021) «What is Co-Living?». Artículo. *Archdaily*. Traducido por: Duduch, Tarsila.

Suárez Mielgo, José L; Castelló, David(sf) «Cooperativas de cesión de uso». Artículo. *Los mayores del siglo XXI*. P-22.

Uribe, Yerco (2017) «Sesgos de respuesta ¿Cómo aumentar la confiabilidad de nuestros datos? » *SID / 2014 - 2017 / p. 422-436*

Vidal Folch, Lorenzo (2015) «Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca, en CooperHabitat», eds. *Claves para la generación de proyectos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía*. Universidad de Sevilla/Urbania Zh Gestión, p. 186-212

Kozeny, Geoph (1995) «Intentional Communities: Lifestyles Based on Ideals». *Fellowship for Intentional Communities*.

Videos, Blogs, publicaciones online y páginas web:

Administrador CoMa (11.03.2016) «De cuotas indivisas de finca rústica». *Notarios y Registradores.com*.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/compraventa/de-cuotas-indivisas-de-finca-rustica/>

Alarco, Ana P. (27.11.2019) «Cara y cruz del 'coliving' en España: hay mucho interés, pero el vacío legal frena su desarrollo». Artículo. *Idealista.com*.
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/11/27/778564-la-cara-y-la-cruz-del-coliving-en-espana-hay-mucho-interes-pero-el-vacio-legal-frena>

Borja, Jordi (25.11.2015) «El urbanismo frente a la ciudad actual: sus desafíos, sus mediaciones y sus responsabilidades». *Blog de Jordi Borja*

<https://www.jordiborja.cat/el-urbanismo-frente-a-la-ciudad-actual-sus-desafios-sus-mediaciones-y-sus-responsabilidades/>

Borja, Jordi (18.05.2018) «Contra la injusticia espacial, por los derechos ciudadanos, la igualdad y la sostenibilidad». *Blog de Jordi Borja*

<https://www.jordiborja.cat/contra-la-injusticia-espacial-por-los-derechos-ciudadanos-la-igualdad-y-la-sostenibilidad/#sdfootnote6sym>

Communityalliance(sf) «Engaging Communities. Transformation through Community Anchors».

[https://www.kcsc.org.uk/sites/kcsc.org.uk/files/documents/vofs/ec/Community_Anchors_pres%20\(1\).pdf](https://www.kcsc.org.uk/sites/kcsc.org.uk/files/documents/vofs/ec/Community_Anchors_pres%20(1).pdf)

Conceptosjurídicos.com (sf) «Comunidad de bienes»
<https://www.conceptosjuridicos.com/comunidad-de-bienes/>

Conceptosjurídicos.com (sf) « proindiviso»
<https://www.conceptosjuridicos.com/proindiviso/>

Ecologistas en Acción (23.02.2015) «Contaminación de aguas subterráneas de Chiclana, un problema sanitario». Artículo web.
<https://www.ecologistasenaccion.org/29502/contaminacion-de-aguas-subterraneas-de-chiclana-un-problema-sanitario/>

Entrepattios (sf) «Una casa común». Página web de la organización Entrepattios, descripción institucional.
<https://www.entrepattios.org/una-casa-comun/>

Fariñas, José. (2013) «Estándares y densidad subjetiva». *Blog Urbanismo, Territorio y Paisaje*, Sábado, 1 de junio de 2013
<https://elblogdefarina.blogspot.com/2013/06/estandares-y-densidad-subjetiva.html>

Fernández, Rosa (11.12.2020) «Porcentaje de propietarios de vivienda por país Unión Europea 2018». Artículo online statista.com
<https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/>

García, Ignacio (01.08.2016) «Innovación en vivienda entre propiedad y alquiler». *TEDx Talks. TEDxMadridSalon*.
<https://www.youtube.com/watch?v=tQjJea1fkko>

Limited equity cooperatives - Local Housing Solutions. (2021).
[https://www.localhousingsolutions.org/act/housing-policy-library/limited-equity-cooperatives-overview/limited-equity-cooperatives/#:~:text=A%20limited%20equity%20cooperative%20\(LEC,and%20over%20the%20long%20term](https://www.localhousingsolutions.org/act/housing-policy-library/limited-equity-cooperatives-overview/limited-equity-cooperatives/#:~:text=A%20limited%20equity%20cooperative%20(LEC,and%20over%20the%20long%20term)

Mas, Jordi [20/01/2017]. «Santa Coloma de Gramenet. Promover la rehabilitación privada con el liderazgo público: El proyecto "Renovemos los barrios"». Jornadas: *Nuevos enfoques en la gestión de la REGENERACIÓN URBANA Y LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS* InstitutoIVE. Video conferencia.
<https://www.youtube.com/watch?v=e-ibUkrz1ts> [min 8:49]

Proindivisos Levante (sf) «¿Qué pasa con el embargo de un inmueble en proindiviso?». Artículo web. *Proindivisos levante*.

<https://www.proindivisoslevante.com/embargo-de-un-inmueble-en-proindiviso/>

Riaño, P (20.06.2018) «¿En busca de 'hipotecables'? La pirámide poblacional le pone la zancadilla al 'real estate'». *EjePrime*. Artículo online.

<https://www.ejeprime.com/mercado/en-busca-de-hipotecables-la-piramide-poblacional-le-pone-la-zancadilla-al-real-estate.html>

Rueda, Salvador (06.10.2015) «Qué son las supermanzanas y cómo benefician a las ciudades HD» Video online en la plataforma youtube del canal Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona. <https://youtu.be/TQssmd5Z9Es>

Ruiz, Jose Antonio (31.0.3.2015) «¿Existe un derecho de realojo en las actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas? El caso de Cantabria». Blog.

<https://comentariosobrevivienda.com/2015/03/31/derecho-realojo-actuaciones-rehabilitacion-regeneracion-renovacion-urbanas-cantabria/>

Statcounter(2021) «Social Media Stats Spain»

<https://gs.statcounter.com/social-media-stats/all/spain>

SurveyMonkey (sf) «Calculadora del tamaño de la muestra». Página web. Consultado 19.05.2021, recuperado de: <https://es.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/>

UAB(sf) *Vive y Convive*. Página web.

<https://vilauniversitaria.uab.cat/es/conoce-la-vila/alojamiento-fuera-campus/vive-y-convive/>

UAM (sf) *Programa de Convivencia Intergeneracional Vive y Convive*. Página web.

http://www.uam.es/ss/Satellite/es/1242650047206/generico/generico/Programa_de_Coconvivencia_Intergeneracional_Vive_y_Convive.htm

UN-HABITAT (sf) *UN-HABITAT FOR A BETTER URBAN FUTURE*. Página web institucional.

<https://unhabitat.org/>

Otras fuentes

Ayuntamiento de Chiclana (2021) Datos estadísticos anónimos de población, número de integrantes de los grupos familiares y edades por calles facilitados por la Oficina de Estadística del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

Alonso del Real, Álvaro (2019) Comunicación personal, mediante conversación-entrevistas no estructuradas con el fundador de la fallida « Asociación de Vecinos del Centro Histórico» . Realizada el 21.05.2019

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2021) Datos estadísticos de Chiclana de la Frontera.

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=11015>

Instituto Nacional de Estadística (2021) Datos estadísticos en bruto referidos al año 2020, consultados el 20.06.2021

<https://www.ine.es/>

Oficina Virtual del Catastro (2021) Visor catastral.

<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?buscar=S>

Rodríguez, Juan Carlos (2019) Comunicación personal, mediante conversación-entrevistas no estructurada con el fundador de la fallida organización del «Festival Chiclana Romántica». Realizada el 02.05.2019

Sede Electrónica del Catastro (2021) Datos catastrales abiertos. Consultado el 20.06.2021 recuperado de: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

Vela, Miguel; Estudillo, Melchor (2021) Comunicación personal mediante conversaciones no estructuradas. Realizadas entre el 12.06.2021 y el 26.06.2021

10. Anexos

Acta mesa de trabajo a iniciativa del
Ayuntamiento de Chiclana:
VIDEOCONFERENCIA 20/05/2021.
(CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO
PRÓXIMO Y PGOU)

VIDEOCONFERENCIA 20/05/2021. (CONJUNTO HISTÓRICO, SU ENTORNO PRÓXIMO Y PGOU)

1.- ASISTENTES.

Nieves Sigler – Arquitecta
Rafael Daza - Arquitecto
Rodolfo Pérez (Coordinador del PGOU)

Se disculpan, por la imposibilidad de asistencia debido a imprevistos de última hora, F. Javier Díaz (Vive Chiclana) y Josefa Vela (Delegada de Fomento y ...)

Vittorio Canu, comunica telefónicamente que le resulta imposible acceder con tablet y móvil, teniendo el ordenador sin micrófono.

2.- INTERVENCIONES.

Intervienen en varios turnos los asistentes. Sus aportaciones de manera sintética y sin carácter exhaustivo son las siguientes:

Nieves Sigler

El CH presenta en determinados espacios un estado de abandonado, sin población y sin atractivo. Y con una dinámica que no ayuda, a su revitalización, por el número de viviendas vacías y antiguas.

Las actuaciones en el CH tienen que ser atractivas, y rentables, para que la iniciativa privada actúe. Por lo que entre otras cuestiones, debería de aumentarse la edificabilidad.

Algunas actuaciones han sido exitosas, como la calle Jesús Nazareno, que se ha integrado en la ciudad y se ha cualificado, propiciando el uso del espacio público y los bajos comerciales.

Hay que dotar al CH de infraestructuras sociales y culturales, para renovar la población, y generar actividad económica (abrir negocios). La actividad económica es un factor determinante para el CH sea atractivo, tanto para vivir como para visitar.

La alameda del río es el eje vertebrador de la ciudad, que une y relaciona El Lugar y La Banda. La actuación que se realice a largo plazo, debería de minimizar el uso del vehículo privado, así como poner en valor el espacio público, capaz de generar atractivo para los locales comerciales.

Es necesario densificar. Los parámetros actuales de edificabilidad, no generan actuaciones rentables económicamente. Las alturas deberían de ser como mínimo B+II o B+III, con carácter general.

El CH de día funciona relativamente bien, debido a la actividad. Pero por la tarde decae, debido a la baja densidad residencial.

Existen problemas de propiedad, generada por herencias, los proindivisos dificultan la gestión. Podría ser interesante la colaboración público-privada, en las actuaciones.

El promotor tiene que encontrar atractivo para invertir en el CH.

Tiene que haber más espacios de convivencia, que sean amables, capaces de generar vida, y atraer diferentes usos.

Habría que establecer un orden de prioridades, en las actuaciones y propuestas en el CH.

Calle La Vega, calle la Plaza y plaza de las Bodegas funcionan. Si además se generase actividad en zonas con mucho potencial, como puede ser la Plaza Mayor (por ejemplo EOI) se estaría expandiendo la actividad e impregnando a los espacios colindantes y calles de conexión entre ambos. Es decir, a lo que ahora se reconoce como "centro de la ciudad".

Rafael Daza.

Estadísticamente el CH no existe, ya que no hay correlación entre el CH y las secciones censales.

Las peatonalizaciones (por ejemplo la Alameda del río) si no se propone una alternativa viable, eficaz y real, podría suponer la muerte del centro, ya que solo tiene 3 entradas Bailén, Alameda y Jesús Nazareno, que en la práctica son solo las dos primeras.

Aproximadamente $\frac{1}{3}$ de las parcelas del CH, son solares o espacios vacíos. El PGOU ha reducido edificabilidad y situado fuera de ordenación a gran parte de Chiclana.

El CH, tiene la mayor concentración de jubilados y parados de toda la ciudad.

El PGOU tiene errores importantes de catalogación, que son heredados en parte del anterior PGO. La declaración de BIC del CH ha sido un error, además se utilizó para la declaración un catálogo erróneo. Catalogar bodegas en el centro no tiene sentido.

Es necesario densificar y que los edificios tengan plaza de garaje y ascensor. Además habría que implementar el mecanismo del complejo inmobiliario. Habría que equidistribuir, para evitar agravios a los propietarios de edificios catalogados.

Habría que crear pequeños equipamientos para, AAVV, juventud (micro.BOX), etc. Estos microequipamientos generarían vida y atracción.

Una encuesta realizada (con escaso margen de error) refleja que el 54% desea vivir en el centro. Y un 24% se lo pensaría. La conclusión es que podría existir demanda para vivir en el CH si se creasen las condiciones adecuadas.

El CH debería de ser accesible, evitando recorridos excesivos perimetrales. Es necesario posibilitar el acceso con vehículo privado para los residentes.

Si se creasen las condiciones adecuadas, se podría beneficiar a muchos pequeños propietarios. Las actuaciones en el CH no son para grandes promotores. Son pequeñas actuaciones que generan actividad, casi exclusivamente local.

El centro se reconstruye, solo permanece el lugar. Son demoliciones y nuevas construcciones a lo largo de la Historia.

La iniciativa pública debería de participar, en las actuaciones del CH. El Ayto. podría crear una oficina de gestión integral del CH.

3.- CONCLUSIONES.

Habría que revisar el actual catálogo, y las protecciones del PGOU. Existen catalogaciones erróneas.

Habría que densificar, por consiguiente la edificabilidad y alturas actuales deberían de incrementarse.

Habría que dotar al CH de equipamientos de pequeña escala. En edificios catalogados o en bajos.

Habría que crear condiciones para generar actividad, tanto social como económica.

El CH tendría que ser accesible para los que viven en él.